

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY KUNÓW

CZĘŚĆ TEKSTOWA



Zespół autorski:
dr Małgorzata Strzyż – główny projektant
inż. Michał Sikora
mgr inż. Radosław Seweryn

Kunów, 2025-2026 r.

Spis treści

1. WPROWADZENIE.....	5
1.1. Przedmiot opracowania	5
1.2. Podstawa prawna opracowania planu ogólnego	6
2. UZASADNIENIE SPOSOBU UWZGLĘDNIANIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KUNÓW	7
2.1. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających ze strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego (art. 13b pkt. 1) u.p.z.p.)	7
2.2. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 13b ust. 2 u.p.z.p.) ..	9
2.3. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z ochrony i kształtowania środowiska	11
2.3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (art. 13b pkt 3) lit. c) u.p.z.p.) ...	11
2.3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału (art. 13b pkt 3) lit. b) u.p.z.p.)	15
2.3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych (art. 13b pkt 3) lit. c) u.p.z.p.)	16
2.3.4. Strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3) lit. e) u.p.z.p.)	17
2.3.5. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych (art. 13b pkt 3) lit. f) u.p.z.p.)	17
2.3.6. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi (art. 13b pkt 3) lit. g) u.p.z.p.)	17
2.3.7. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (art. 13b pkt 3) lit. h) u.p.z.p.)	18
2.3.8. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej (art. 13b pkt 3) lit. i) u.p.z.p.)	19
2.3.9. Obszary ograniczonego użytkowania (art. 13b pkt 3) lit. m) u.p.z.p.)	19
2.3.10. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją (art. 13b pkt 3) lit. n) u.p.z.p.)	19
2.4. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z opracowania ekofizjograficznego (art. 13b pkt 6) u.p.z.p.)	19
2.5. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z występowania gruntów rolnych stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne (art. 13b pkt 3) lit. q) u.p.z.p.)	22
2.6. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z występowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (art. 13b pkt 3) lit. r) u.p.z.p.)	23

2.7. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z występowania obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego (art. 13b pkt 3) lit. s) u.p.z.p.)	23
2.8. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z występowania terenów zamkniętych i ich stref ochronnych (art. 13b pkt 3) lit. l) u.p.z.p.)	23
2.9. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z występowania zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujętymi w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 13b pkt 3) lit. j) u.p.z.p.)	23
2.10. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu (art. 13b pkt 4) u.p.z.p.)	34
2.11. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu (art. 13b pkt 4) u.p.z.p.)	36
2.12. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z występowania obszarów pomników zagłady i ich strefy ochronnej (art. 13b pkt 3) lit. k) u.p.z.p.)	39
2.13. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	39
2.14. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych (art. 13b pkt 5) u.p.z.p.)	39
2.15. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z występowania obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji (art. 13b pkt 3) lit. r) u.p.z.p.)	40
2.16. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z występowania obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji (art. 13b pkt 3) lit. o) u.p.z.p.)	40
3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY KUNÓW	42
3.1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych (art. 13h ust. 2 pkt 1) u.p.z.p.) ..	42
3.1.1. Gminny katalog stref planistycznych	47
3.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (art. 13b pkt. 7) u.p.z.p.) ..	64
3.3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (art. 13d ust. 1 lub 3 u.p.z.p.)	66

3.3.1. Chłonność w kontekście zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Kunów	66
3.3.2. Obliczenie chłonności (ujęcie eksperckie)	66
3.3.3. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością w gminie Kunów	69
3.4. Przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy (art. 13h ust. 2 pkt 2) u.p.z.p.)	70
3.4.1. Sposób wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy	70
3.4.2. Obszary uzupełnienia zabudowy w gminie Kunów	71
3.4.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej	72
3.5. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych (art. 13h ust. 2 pkt 3) u.p.z.p.)	73
Spis tabel	75
Spis rysunków	75
Spis załączników	76

1. WPROWADZENIE

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, sporządzanym wyłącznie w formie danych przestrzennych i uchwalanym dla obszaru całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Stanowi zwięzły dokument wskazujący kierunek zagospodarowania przestrzennego ustalony w oparciu o ustaloną politykę przestrzenną jednostki. Jest on wiążący w odniesieniu do planów miejscowych i stanowiący podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jednocześnie nie wpływa bezpośrednio na inne decyzje administracyjne, w tym pozwolenie na budowę lub zgłoszenie budowy (nie stanowi podstawy do sprzeciwu). Podstawą jego opracowania jest art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2026 poz. 538), dalej u.p.z.p.

Miasto i gmina Kunów przystąpiło do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Kunów uchwałą Nr VI.40.2024 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Kunów. Zgodnie z art. 14h u.p.z.p. wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Miasto i gmina Kunów zlokalizowana jest w północno-wschodniej części województwa świętokrzyskiego, w dolinie środkowej Kamiennej, na obszarze przejściowym pomiędzy Wyżyną Sandomierską i Przedgórzem Łżeckim oraz na obszarze dawnego Staropolskiego Okręgu Przemysłowego.

Gminę tworzy 17 sołectw w skład których wchodzi 17 miejscowości (Biechów, Bokszyca, Bukowie, Chocimów, Doły Biskupie, Janik, Kolonia Inwalidzka, Kolonia Piaski, Kurzacze, Małe Jodło, Miłkowska Karczma, Nietulisko Duże, Nietulisko Małe, Prawęcín, Rudka, Udzićów, Wymysłów) i miasto Kunów.

Gmina miejsko-wiejska Kunów sąsiaduje z czterema gminami z województwa świętokrzyskiego (Bodzechów, Brody, Pawłów i Waśniów) i miastem Ostrowiec Świętokrzyski oraz gminą Sienno (powiat lipski, województwo mazowieckie).

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego w 2024 r. powierzchnia miasta i gminy Kunów wyniosła 113,54 km², natomiast liczba mieszkańców wynosiła 9064 osób.

1.1. Przedmiot opracowania

Plan ogólny jest dokumentem planistycznym o fundamentalnym znaczeniu dla zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy. Jego wprowadzenie, wraz z nową Strategią Rozwoju Lokalnego, ma na celu zastąpienie dotychczasowych Studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP), czyniąc plan ogólny obligatoryjnym aktem prawa miejscowego. Oznacza to, że postanowienia zawarte w planie ogólnym będą miały charakter wiążący, zarówno w kontekście uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. W praktyce oznacza to, że ww. decyzje będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach

wyznaczonych w planie ogólnym, co ma na celu ograniczenie niekontrolowanego rozwoju zabudowy oraz zapewnienie zorganizowanego i spójnego kształtowania przestrzeni gminnej. Ustawodawca określił termin do 30 czerwca 2026 r. na uchwalenie planów ogólnych, co oznacza, że po tej dacie obowiązujące dotychczas dokumenty, takie jak SUIKZP (obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kunów”, przyjęte uchwałą Nr XC.604.2023 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 30.03.2023 r.), stracą swoją moc. Brak planów ogólnych będzie skutkować niemożnością prowadzenia jakichkolwiek prac planistycznych na obszarze gminy, w tym uchwalania planów miejscowych. Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym miasta i gminy Kunów zostaną określone strefy planistyczne oraz standardy urbanistyczne, dostosowane do specyfiki lokalnej. Katalog stref planistycznych, uwzględniających istniejące uwarunkowania oraz kierunki rozwoju, stanie się podstawą do przyszłych działań w zakresie planowania przestrzennego gminy.

1.2. Podstawa prawna opracowania planu ogólnego

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw wprowadziła obowiązek dla gmin opracowania nowego dokumentu planistycznego – planu ogólnego, który zastąpi dotychczasowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium straci ważność z dniem 30 czerwca 2026 r. Plan ogólny miasta i gminy Kunów został opracowany na podstawie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie uchwały nr VI.40.2024 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Kunów. W ramach opracowania uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, a także z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

2. UZASADNIENIE SPOSOBU UWZGLĘDNIANIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KUNÓW

2.1. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających ze strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego (art. 13b pkt. 1) u.p.z.p.)

Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Kunów na lata 2021 - 2030 stanowi podstawowy dokument strategiczny Gminy, według którego prowadzone są działania przyczyniające się do rozwoju lokalnej społeczności. Głównym celem przyjętych kierunków działań jest podniesienie jakości życia na terenie miasta gminy Kunów obecnie i w przyszłości.

Rozwój lokalny gminy realizowany jest w trzech kluczowych obszarach rozwojowych:

- Cel strategiczny I: Kunów miejsce przyjazne do życia i zamieszkania. To miejsce o korzystnych warunkach mieszkaniowych z dobrą infrastrukturą publiczną służącą codziennemu życiu mieszkańców.
- Cel strategiczny II: Kunów – miejsce, gdzie mogą się rozwijać. Tworzenie przestrzeni do rozwoju gospodarczego, społecznego i zawodowego mieszkańców
- Cel strategiczny III: Kunów – tu spędzam swój czas. Ciekawa oferta spędzania wolnego czasu.

Poza tym Strategia realizuje dodatkowo następujące cele strategiczne:

- Plan gospodarki niskoemisyjnej
- Klaster Energii Gmin Doliny Kamiennej (zwiększenie udziału źródeł OZE i uniezależnienie się od zagranicznych dostaw paliw),
- Gminny Program Usuwania Azbestu;
- Program opieki nad zwierzętami bezdomnymi,
- Program Ochrony Środowiska dla Miasta i Gminy Kunów,
- Roczny Program współpracy z organizacjami pozarządowymi,
- Miejski Obszar Funkcjonalny Miasta Północy z udziałem Gminy Kunów (Miasto Kunów znajduje się w OSI (Obszarze Strategicznej Interwencji) MOF (Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego) Miasta Północy – obszar priorytetowy w ramach OSI. Powyższe OSI tworzą miasta rdzeniowe: Końskie, Ostrowiec Świętokrzyski, Skarżysko-Kamienna, Starachowice, gminy miejsko-wiejskie: Ćmielów, Kunów, Stąporków, Suchedniów, Wąchock, Końskie (obszar wiejski) oraz gminy wiejskie: Bałtów, Bliżyn, Bodzechów, Brody, Mirzec, Pawłów, Skarżysko-Kościelne, Waśniów. MOF miast średnich tracących funkcje społeczno-gospodarcze w obszarze woj. świętokrzyskiego obejmuje 17 gmin tj. 16,7% gmin województwa, 322 617 mieszkańców tj. 26% ludności województwa przy gęstości zaludnienia 165 osób/km² (średnia gęstość zaludnienia dla woj. świętokrzyskiego

wynosi 155,6 osoby/km²) oraz powierzchni 1 955,8 km² (16,7% powierzchni województwa).

Do oczekiwanych skutków interwencji w ramach OSI MOF Miast średnich tracących funkcje społeczno-gospodarcze w odniesieniu do miasta i gminy Kunów należą:

- restrukturyzacja gospodarcza tzw. miast północy w kierunku stworzenia klastra technologii związanych z inżynierią materiałową,
- rozwój funkcji turystycznych w oparciu o zasoby dziedzictwa kulturowego (w tym pomniki historii) i przyrodniczego,
- aktywizacja tradycyjnych gałęzi przemysłu w oparciu o restrukturyzację lub modernizację istniejących zasobów,
- modernizacja i wykorzystanie zbiorników retencyjnych, w tym będących pozostałością po funkcjonowaniu COP wraz z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, z uwzględnieniem przystosowania do pełnienia funkcji rekreacyjnej,
- ochrona różnorodności biologicznej,
- rekultywacja obszarów poprzemysłowych,
- zabezpieczenie przed skutkami ograniczonego dostępu do wody, niskimi zasobami wodnymi,
- rozwój błękitno-zielonej infrastruktury,
- wspieranie termomodernizacji zabudowy i wykorzystania energii odnawialnej w obiektach użyteczności publicznej,
- rozwój społecznych/komunalnych form mieszkalnictwa, w tym wykorzystanie programów krajowych,
- wspieranie inicjatyw lokalnych poprawiających jakość życia,
- rozwój podstawowych usług publicznych: społecznych, zdrowotnych oraz w zakresie edukacji, kultury, turystyki sportu i rekreacji,
- rozwój usług publicznych w ośrodkach subregionalnych i lokalnych,
- podnoszenie standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną, w tym rozwój sieci telekomunikacyjnych,
- rozwój zewnętrznej dostępności transportowej średnich miast w skali regionalnej i krajowej,
- rozwój systemów transportu publicznego zapobiegających wykluczeniu transportowemu,
- likwidacja kolizyjnych skrzyżowań kolejowo – drogowych,
- budowa ścieżek rowerowych – oddzielonych od pasa drogi przeznaczonego do ruchu pojazdów samochodowych,
- rozwój sieci telekomunikacyjnych,
- rewitalizacja przestrzeni miejskiej,
- zapobieganie rozpraszaniu się zabudowy w obszarach podmiejskich,
- tworzenie i promocja wspólnych marek lokalnych,
- budowa partnerstw w ramach obszarów funkcjonalnych miast.

2.2. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 13b ust. 2 u.p.z.p.)

Obszar miasta i gminy Kunów w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego, przyjętym przez Sejmik Województwa Świętokrzyskiego uchwałą nr XLVII/833/14 z dnia 22 września 2014 r. został włączony do peryferyjnych obszarów wiejskich o dominującej funkcji rolniczej. W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa jako cel generalny wyznaczono Kształtowanie zrównoważonej, harmonijnej struktury funkcjonalnoprzestrzennej województwa świętokrzyskiego, sprzyjającej poprawie atrakcyjności i spójności terytorialnej regionu oraz efektywnemu wykorzystaniu jego potencjałów rozwoju, przy jednoczesnym wsparciu dla rozwiązań innowacyjnych i przyjaznych środowisku przyrodniczemu. Główne cele wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa dotyczą:

1. Wzrostu konkurencyjności i innowacyjności przestrzeni gospodarczej województwa w tym szczególnie miast z myślą o wykorzystaniu lokalnych potencjałów rozwoju i dostosowaniu tej przestrzeni do rozwoju gospodarki opartej na wiedzy,
2. Formowanie policentrycznego układu osadnictwa i powiązań funkcjonalnych sieci miast, rozwijanych w ramach harmonijnych struktur obszarowych z jednoczesnym wsparciem procesów metropolizacji i działań służących wzmocnieniu więzi województwa z krajową i europejską przestrzenią gospodarczą,
3. Tworzenie warunków sprzyjających rozwojowi zasobów ludzkich oraz integracji rynków pracy,
4. Ochrona i racjonalne zagospodarowanie zasobów przyrodniczych i dóbr kultury, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju,
5. Kształtowanie systemów infrastruktury technicznej i społecznej w aspekcie poprawy dostępności i spójności przestrzennej oraz osiągnięcia wysokiego standardu,
6. Zwiększenie odporności struktur przestrzennych na zagrożenia oraz poprawa bezpieczeństwa publicznego,
7. Przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego.

Analiza i synteza zasobów środowiskowych zawarta w opracowaniu musi być również zgodna z wytycznymi dotyczącymi kierunków i zasad realizacji celów polityki przestrzennej zawartych w *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa świętokrzyskiego* (2014; 2021).

Plan klasyfikuje uwarunkowania systemu osadniczego miasta Kunów jako ośrodka o wiodącej przemysłowej funkcji przy gęstości zaludnienia całej gminy w przedziale niskim od 50,1 do 100 osób/km². Miasto Kunów jest ośrodkiem gminnym o charakterze lokalnym o przewadze funkcji nierolniczych. Miasto jest ściśle związane z wpływami dużego ośrodka miejskiego – Ostrowca Świętokrzyskiego generującego procesy suburbanizacyjne.

Gminę Kunów cechuje niski stopień skanalizowania poniżej 15%.

Gmina posiada wysoki wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej 70-80 punktów w skali 120 punktowej. Istnieje tutaj powyżej 35% odłogów i ugorów w ogólnej powierzchni

użytków zielonych. Od 60-80% gleb gminy wymaga wapnowania ze względu na bardzo wysoki stopień zakwaszenia.

Gminę cechuje wysoki wskaźnik pauperyzacji (wskaźnik obrazujący zjawisko ubóstwa społeczeństwa) – 21-30%, przy średniej dla województwa 12,80%.

Korzystne warunki energetyczne dla rozwoju energetyki wiatrowej w całej gminie.

Zgodnie z wyznaczonymi głównymi obszarami funkcjonalnymi w kierunkach rozwoju województwa miasto i gmina Kunów jest klasyfikowana jako obszar wielokierunkowej aktywizacji społeczno-gospodarczej i podobszar bazujący na rozwoju funkcji nierolniczych oraz podobszar kumulacji działań w zakresie poprawy dostępności do usług.

Podstawowym celem polityki przestrzennej w mieście i gminie Kunów jest osiągnięcie w obszarze miasta i gminy harmonijnego zagospodarowania przestrzeni (ogólnej estetyki wizualnej i funkcjonalno-przestrzennej), godzącego wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu z rozwojem gospodarki rynkowej, w sposób zapewniający możliwość realizacji potrzeb i aspiracji mieszkańców miasta i gminy Kunów.

Priorytetami polityki przestrzennej dla miasta i gminy Kunów są: (...)

- wzmocnienie bazy ekonomicznej i usług publicznych w lokalnych ośrodkach obsługi;
- zrównoważony, wielofunkcyjny rozwój osadnictwa wiejskiego, umiejętnie łączący różne funkcje tych obszarów z preferencją dla rozwiązań ekologicznych, służących turystyce oraz produkcji biomasy i pozyskania energii z OZE;
- aktywizacja tradycyjnych gałęzi przemysłu w oparciu o restrukturyzację bądź modernizację istniejących zasobów;
- rekonstrukcja przestrzeni otwartej z preferencją dla gospodarki leśnej, turystyki skorelowanej z ochroną cennych walorów środowiskowo-kulturowych oraz rolnictwa ekologicznego (zwłaszcza o kierunku hodowlanym);
- podnoszenie standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną (w tym telekomunikacyjną) oraz społeczną w aspekcie poprawy dostępności do rynków pracy, zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej dla turystyki, mieszkalnictwa i nieuciążliwej przedsiębiorczości. (...)

Wymogi środowiskowe dla całego obszaru miasta i gminy Kunów to: (...)

- podporządkowanie polityki przestrzennej na obszarach chronionych wymogom prawnym określonym w ustawie o ochronie przyrody, planach ochrony i aktach prawnych ustanawiających te obszary;
- zapewnienie zgodności charakteru i intensywności zagospodarowania terenu z cechami środowiska oraz jego naturalną chłonnością i odpornością na zniszczenie;
- ochrona użytków zielonych oraz towarzyszących im enklaw gleb przydatnych do produkcji rolniczej, w tym w postaci tzw. „zielonych pierścieni” wokół miast;
- stworzenie dogodnych warunków do rozwoju produkcji ekologicznej poprzez poprawę stanu środowiska naturalnego i kontynuowanie programów rolno-środowiskowych;
- utrzymanie właściwych stosunków wodnych w glebach poprzez zwiększenie retencji wód, zwiększenie powierzchni terenów zadrzewionych i zakrzewionych o funkcji wodochronnej oraz właściwe funkcjonowanie systemów melioracyjnych;
- wzbogacanie struktury wiekowej i gatunkowej kompleksów leśnych oraz właściwe kształtowanie strefy ekotonowej;

- wspieranie działań na rzecz zalesiania gleb o najniższej przydatności rolniczej i o największych spadkach;
- uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej;
- uwzględnianie w: studiach gminnych, planach miejscowych, decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzjach o warunkach zabudowy, obszarów szczególnie zagrożonych powodzią (studiów ochrony przeciwpowodziowej wykonanych przez Dyrektora RZGW — do chwili sporządzenia map zagrożenia powodziowego opracowanych przez Prezesa KZGW);
- ograniczenie emisji przemysłowych zanieczyszczeń i niskiej emisji do powietrza oraz zmniejszenie skali narażenia ludności na ponadnormatywny hałas;
- ograniczenie niekorzystnych skutków powierzchniowej eksploatacji złóż surowców mineralnych poprzez ich właściwą rekultywację i odpowiednie zagospodarowanie terenów poeksploatacyjnych.

Inwestycje celu publicznego wynikające z programów wojewódzkich:

- rozbudowa Regionalnego Zakładu Zagospodarowania Odpadów w miejscowości Janik;
- realizacja „Programu Małej Retencji dla woj. świętokrzyskiego” (...).

W planie ogólnym uwzględniono wskazane zapisy poprzez przyporządkowanie każdej z nich do najbardziej odpowiedniej strefy funkcjonalnej, odpowiadającej obowiązującemu profilowi podstawowemu, z jednoczesnym określeniem profili dodatkowych.

2.3. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z ochrony i kształtowania środowiska

Zgodnie z podziałem fizyczno-geograficznym Polski (J. Kondracki 1994 r.), gmina Kunów położona jest w makroregionie Wyżyny Kielecko-Sandomierskiej na granicy dwóch mezoregionów: Wyżyny Sandomierskiej i Przedgórze Łżeckiego. Północna część gminy leży w obrębie Przedgórze Łżeckiego zbudowanego ze skał okresu jurajskiego, o charakterze piaszczystym, na którym występują rozległe kompleksy Puszczy Łżeckiej. Południową część gminy zajmuje Wyżyna Sandomierska zbudowana z pokrywy lessowej, która charakteryzuje się bogatą rzeźbą terenu. Występują tu liczne jary i wąwozy lessowe.

2.3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (art. 13b pkt 3) lit. c) u.p.z.p.)

Na terenie gminy występują zarówno punktowe, jak i obszarowe formy ochrony przyrody, które pełnią kluczową rolę w zachowaniu bioróżnorodności oraz wartości ekosystemów. Obszarowe formy ochrony przyrody są szczególnie istotne, gdyż obejmują większe tereny, w których podjęte działania ochronne mają na celu długofalowe utrzymanie lub przywrócenie stabilności ekosystemów naturalnych. W zależności od charakterystyki przyrodniczej regionu, mogą

to być zarówno obszary o szczególnej wartości ekologicznej, jak i tereny o specyficznych wymaganiach ochronnych.

Wszystkie prawne formy ochrony przyrody występujące w obszarze miasta i gminy Kunów nie posiadają wyznaczonych otulin.

Na terenie miasta i gminy Kunów występują następujące formy ochrony przyrody:

- **Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej**, który znajduje się w całości w obszarze miasta i gminy Kunów a wyznaczony został uchwałą Nr XXXV/617/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013 r. dotyczącą wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej (Dz. Urz. Woj. Św. z 2013 roku, poz. 3309).

Obszary Chronionego Krajobrazu są większymi jednostkami przestrzennymi, które łączą w sobie cechy ochrony przyrody i zarazem umożliwiają realizację działań gospodarczych. Celem ochrony tych obszarów jest zachowanie unikalnych walorów krajobrazowych, ochrony różnorodności biologicznej i wód, przy jednoczesnym pozwoleniu na zrównoważony rozwój działalności rolniczej, leśnej i turystycznej.

- **Pomniki przyrody** wg poniższego wykazu 11 obiektów – tabela 1

Tab. 1. Wykaz pomników przyrody w mieście i gminie Kunów

Rodzaj pomnika przyrody	Określenie położenia pomnika	Rok ustanowienia	Podstawa prawna
Odślonięcie geologiczne	Doły Biskupie - północna i wschodnia ściana nieczynnego kamieniołomu dolomitów Doły Opacie	1987, 2022 (ponowne uchwalenie i zmiana granic)	Uchwała Rady Miejskiej w Kunowie Nr LXXXI.528.2022
Profil geologiczny triasu dolnego i środkowego	Doły Biskupie – północna i północnowschodnia ściana nieczynnego kamieniołomu Doły Biskupie oraz kamieniołom Witulin)	1987, 2022 (ponowne uchwalenie i zmiana granic)	Uchwała Rady Miejskiej w Kunowie Nr LXXXI.528.2022
Profil geologiczny w stromym wąwozie najniższego piętra triasu środkowego	Nietulisko Duże, w wąwozie na wschodnim zboczu doliny Świśliny, na wysokości budynku Nr 224	1987	Uchwała Rady Miejskiej w Kunowie Nr LXXXI.528.2022
Profil geologiczny w stromym wąwozie najniższego piętra triasu środkowego	Udziców, we wschodniej części Udzicowa Dolnego, wejście do wąwozu obok budynku Nr 21	1987	Zarz. Nr 23/87 Dz. Urz. Woj. Kielce

Głaz narzutowy o obwodzie 7m i wąwóz skalny	Janik, ul. Sosnowa 10	1987	Zarz. Nr 23/87 Dz. Urz. Woj. Kielce
Głaz narzutowy o obwodzie 4,6 m	Wymysłów, ok. 300 m od krańca zwartej zabudowy	1987	Zarz. Nr 23/87 Dz. Urz. Woj. Kielce
Głaz narzutowy o obwodzie 4,3 m	Wymysłów, na wzniesieniu ok. 400 m od wsi	1987	Zarz. Nr 23/87 Dz. Urz. Woj. Kielce
Głaz narzutowy o obwodzie 7,9 m	Nietulisko Duże 30 (na terenie szkoły podstawowej)	2004	Uchwała Rady Miejskiej w Kunowie Nr XXII/162/04
Lipa drobnolistna o obwodzie 558 cm	Nietulisko Duże, w sąsiedztwie posesji Nr 224	2004	Uchwała Rady Miejskiej w Kunowie Nr XXII/162/04
Lipa drobnolistna o obwodzie 524 cm	Prawęcín, w sąsiedztwie posesji Nr 88	2004	Uchwała Rady Miejskiej w Kunowie Nr XXII/162/04
Sosna zwyczajna o obwodzie 338 cm	Kurzacze, ok. 150 m za ostatnimi zabudowaniami (posesja Nr 31)	2004	Uchwała Rady Miejskiej w Kunowie Nr XXII/162/04

Źródło: Opracowanie własne, 2026.

▪ Obszary Natura 2000

Obszary Natura 2000 to sieć przestrzennej ochrony przyrody utworzona na mocy przepisów Unii Europejskiej w celu ochrony szczególnie cennych siedlisk przyrodniczych oraz zagrożonych gatunków roślin i zwierząt, w tym szczególnie ptaków (Dyrektywa Ptasia). Obszary naturalne są uważane za najbardziej cenne pod względem zachowania bioróżnorodności w Europie.

W mieście i gminie Kunów występują obszary chroniące rzadkie i zagrożone ekosystemy z cennymi gatunkami siedliskowymi (murawy kserotermiczne, wydmy śródlądowe z murawami napiaskowymi, zmiennowilgotne łąki trzęślicowe, łągi wierzbowe, i inne) o nazwie Obszar Natura 2000 *Wzgórza Kunowskie* PLH260039 na podstawie Decyzji Komisji Europejskiej z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty (modyfikowana jako dokument Nr C (2010) 9669) – Dz. Urz. UE 2011, Nr L 33), który obejmuje głównie tereny położone w dolinach rzek Kamiennej i Świśliny oraz tereny sołectwa Małe Jodło, Biechów, Udzieców, Rudka, Prawęcín, Janik, Kolonia Piaski, Nietulisko Duże, Nietulisko Duże, Doły Biskupie oraz miasta Kunów.

▪ Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów

W obszarze miasta i gminy Kunów występuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów m. in. z ekosystemów siedliskowych Natura 2000.

▪ Regionalne i lokalne korytarze ekologiczne

Regionalne korytarze ekologiczne dla dużych ssaków nie biegną przez obszar miasta i gminy Kunów. Na obszarze tej gminy występują następujące lokalne korytarze ekologiczne: dolina rzeki Kamiennej, dolina rzeki Świśliny, doliny pozostałych potoków i cieków oraz rozległy kompleks leśny Puszcza Iłżecka i pozostałe cenne powierzchnie leśne położone w obszarze miasta i gminy.

▪ Atrakcje turystyczne gminy Kunów:

Walory atrakcji turystycznej w mieście i gminie Kunów ujęto w poniższej tabeli.

Tab. 2. Wykaz atrakcji turystycznych w mieście i gminie Kunów

L.p.	Atrakcje turystyczne
Szlaki turystyczne oparte o walory środowiskowe	
1.	niebieski szlak pieszy <i>im. Stanisława Jeżewskiego</i> Św. Krzyż – Tarłów Rynek o dł. 86,1 km, w obrębie gm. Kunów 23,0 km, czas przejścia 6,15 h
2.	zielony szlak rowerowy <i>im. Witolda Gombrowicza</i> Ostrowiec Św. Rynek Denkowski – Ostrowiec Św. Rynek Denkowski o dł. 163 km, w obrębie gm. Kunów: Biechów - Doły Biskupie 13,1 km, czas przejścia 3,43 h i Kolonia Inwalidzka - Kurzacze 9,18 km, czas przejścia 2,23 h
3.	niebieski szlak rowerowy <i>Śladami zabytków techniki</i> cz. 3 Skarżysko-Kamienna MCK - Ostrowiec Św., ul. Kolejowa o dł. 64,9 km, w obrębie gm. Kunów: Doły Biskupie - Udzieców 11,7 km, czas przejścia 3,13 h
4.	żółty szlak rowerowy <i>Wokół Ostrowca Świętokrzyskiego im. Stefana Kurpiowskiego</i> Jacentów - Jacentów o dł. 66,5 km, w obrębie gm. Kunów: Biechów - Kurzacze 22,5 km, czas przejścia 6,05 h
5.	czarny szlak rowerowy <i>W krainie krzemienia pasiastego</i> (Czas w Las) Gutwin - Gutwin o dł. 59,5 km, w obrębie gm. Kunów prowadzi przez tereny leśne miejscowości Kurzacze 4,09 km, czas przejścia 1,05 h,
6.	trasa samochodowa <i>Świętokrzyski szlak literacki – Pętla Sandomiersko-Ostrowiecka</i> . Wyznaczony w celu prezentacji miejsc związanych z literaturą piękną i jej twórcami. Na terenie gminy Kunów szlak eksponuje związany z Witoldem Gombrowiczem Witulin w Dołach Biskupich. Szlak posiada brązowe tablice informacyjne ustawione na skrzyżowaniach i w sąsiedztwie „literackich” obiektów.

7.	ścieżka geoedukacyjna Dolina Świśliny prowadzi wzdłuż rzeki Świśliny na trasie 3,5 km od zapory Wióry w kierunku Witulina. Pozwala prześledzić dzieje ziemi zgodnie z tabelą stratygraficzną do 390 milionów lat wstecz i podziwiać zróżnicowaną budowę geologiczną. Bogactwo różnorodności litologicznej pod względem wyglądu skał oraz udokumentowanych skamieniałości przewodnich (odciski fauny) oraz unikatowe odsłonięcie geologiczne i profil geologiczny stanowią pomniki przyrody. Przewodnik po ścieżce geoedukacyjnej jest dostępny pod adresem: https://www.pgi.gov.pl/docmantree-all/geoturystyka/8813-przewodnik-po-ścieżce-geoedukacyjnej-dolina-swisliny/file.html
Inne atrakcje przyrodnicze:	
1.	Wodospad Kunowski - wodospad ukryty jest na pograniczu miejscowości Kunów i Prawęcín, dojście od ulicy Kaznodziejskiej w Kunowie
2.	gniazdo bociana białego w Nietulisku Dużym – bocianią rodzinę możemy podglądać na stronie internetowej Gminy Kunów www.kunow.pl , w zakładce „Nasz bocian”
Trasy rowerowe „Krzemienego szlaku” prowadzące przez teren gminy Kunów:	
1.	trasa rowerowa: Bałtów - Kunów – 29,1 km
2.	trasa rowerowa: Kunów - Kunów – 46,3 km
3.	trasa rowerowa: Bodzechów – Kunów – 25,5 km
5.	trasa rowerowa: Kunów - Bodzechów – 31,6 km
5.	trasa rowerowa: Kunów - Rzecznów – 28,5 km

Źródło: Opracowanie własne, 2026

W Planie Ogólnym uwzględniono wymagania ochrony przyrody wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.) oraz przepisów w ustanowionych planach zadań ochronnych dla obszarów natura 2000. Teren istniejących na obszarze miasta i gminy Kunów powierzchniowych form ochrony przyrody objęto w większości strefami otwartymi. Z uwagi na obecną strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru miasta i gminy Kunów i politykę rozwoju przestrzennego gminy część ww. form ochrony przyrody, przede wszystkim na terenie istniejącego zagospodarowania, objęta została także innymi strefami planistycznymi. Dodatkowo w strefach planistycznych dopuszczających funkcję mieszkaniową, położonych na terenie ww. form ochrony przyrody, zwiększono wskaźnik urbanistyczny: minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

2.3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału (art. 13b pkt 3) lit. b) u.p.z.p.)

W obszarze miasta i gminy Kunów występuje:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat ($p=10\%$);

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat ($p=1\%$);
obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$);
- wały przeciwpowodziowe z pasem o szerokości 50 m od stopu wału o długości ok. 12,3 km.

Wyżej wymienione elementy występują we wschodniej części gminy wzdłuż rzek Kamiennej i Świśliny. W większości nie stanowią one terenów zurbanizowanych i zabudowanych. Na terenie gminy nie występuje obszar narażony na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli. Na terenie gminy nie wyznaczono również obszaru zagrożenia powodziowego w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią objęte zostały w zdecydowanej większości strefą otwartą (SO) oraz na ich obszarze nie wyznaczono Obszaru Uzupełnienia Zabudowy. Część obecnie zabudowanych terenów, położonych na ww. terenach objęta została pozostałymi strefami planistycznymi, zgodnymi z obecną funkcją tych terenów.

2.3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych (art. 13b pkt 3) lit. c) u.p.z.p.)

W obszarze miasta i gminy Kunów występują następujące śródlądowe wody płynące rzek:

- Kamienna będąca lewobrzeżnym dopływem Wisły,
- rzeka Świślina będąca prawobrzeżnym dopływem Kamiennej,
- rzeka Węgierka będąca prawobrzeżnym dopływem Świśliny (rzeka nieuregulowana na długości 4700 mb, wieś Doły Opacie, Prawęcín, Małe Jodło),
- Struga Dunaj będąca lewobrzeżnym dopływem Kamiennej, spełniająca rolę rowu melioracyjnego dla łąk położonych w Rudce i Kunowie (uregulowana na długości 1800 mb.,
- Struga Staw Kunowski (wieś Nietulisko i Kolonia Piaski – 1980 mb uregulowane).

oraz obiekty melioracji wodnych wg sołectw:

- wieś Rudka (rzeka uregulowana – Dunaj, Kunów);
- Kunów (rzeka uregulowana – Dunaj, rzeka nieuregulowana Świślina ogółem 3780 mb);
- wieś Nietulisko Małe (rzeki uregulowane: Struga A Staw Kunowski, rzeki nieuregulowane: Świślina);
- wieś Kolonia Piaski (rzeki uregulowane: Struga A Staw Kunowski);
- wieś Nietulisko Duże Rzeki nieregulowane – Świślina;
- wieś Doły Biskupie Rzeki nieregulowane – Świślina 6) Wieś Małe jodło Rzeki nieregulowane – Węgierka;
- wieś Doły Opacie Rzeki nieregulowane – Węgierka;
- wieś Prawęcín Rzeki nieregulowane – Węgierka.

Na terenie gminy funkcjonują sieci drenarskie wykonane w ramach obiektów: „Kunów”, „Staw Kunowski” i „Udziców”.

Ustalenia planu ogólnego miasta i gminy Kunów uwzględniają uwarunkowania związane z występowaniem rowów melioracyjnych i gruntów zmeliorowanych. Tereny gruntów zmeliorowanych na obszarze gminy Kunów objęto w większości strefami otwartymi.

Z uwagi na obowiązującą strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru miasta i gminy Kunów część wskazanych terenów, przede wszystkim na terenie istniejącego zagospodarowania, objęta została także innymi strefami planistycznymi.

2.3.4. Strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3) lit. e) u.p.z.p.)

Wody podziemne (GZWP i UZWP) są narażone na przedostawanie się zanieczyszczeń z powierzchni terenu ze względu na brak naturalnej izolacji z gruntów nieprzepuszczalnych (gliny i ropy) lub ich miąższość jest zbyt mała, aby zabezpieczyć brak infiltracji wgłębnej wraz ze związkami toksycznymi. Dodatkowym czynnikiem zwiększającym możliwość zanieczyszczenia jest występowanie uskoku tektonicznych.

Zaopatrzenie ludności w wodę prowadzone jest z następujących ujęć wód z wyznaczonymi strefami ochronnymi bezpośredniej:

- Bokszyca – powierzchnia strefy ochronnej bezpośredniej: 0,1761 ha,
- Kunów Fabryczna – powierzchnia strefy ochronnej bezpośredniej: 0,0108 ha,
- Kunów Bukowska Góra – powierzchnia strefy ochronnej bezpośredniej: 0,1000 ha,
- Biechów – powierzchnia strefy ochronnej bezpośredniej: 0,2700 ha,
- Małe Jodło – powierzchnia strefy ochronnej bezpośredniej: 0,0400 ha,
- Doły Biskupie – powierzchnia strefy ochronnej bezpośredniej: 0,0200 ha.

2.3.5. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych (art. 13b pkt 3) lit. f) u.p.z.p.)

W granicach miasta i gminy nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

2.3.6. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi (art. 13b pkt 3) lit. g) u.p.z.p.)

W obszarze miasta i gminy Kunów zlokalizowane są następujące tereny i obszary górnicze:

- Nietulisko 1 (KD 11003) położone w sołectwie Nietulisku Małym działka nr 400/3, złoża eksploatowane okresowo (symbol T) – aktualny teren górniczy o powierzchni 43 583 m²,
- Nietulisko Duże 2 (KN 8816) położone w sołectwie Nietulisku Dużym działka nr 1301 i 1303, złoża eksploatowane okresowo (symbol T) – aktualny teren górniczy o powierzchni 22 018 m²,

- Nietulisko Duże 3 (KN 9384), złożę zagospodarowane o symbolu E, położone w sołectwie Nietulisku Dużym działka nr 572-6 – aktualny teren górniczy o powierzchni 22 660 m²,
- Rudka (KN 15384), złożę zagospodarowane o symbolu E, położone w sołectwie Rudka działka nr 32, 33 – aktualny teren górniczy o powierzchni 12 460 m².

2.3.7. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (art. 13b pkt 3) lit. h) u.p.z.p.)

W obszarze miasta i gminy Kunów występują 4 złoża kopalin eksploatowanych (jedno o kodzie KD i trzy o kodzie KN) i wskazanych w Geoportalu Midas Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego, należy do nich złożę o nazwie:

- Nietulisko 1 (KD 11003) położone w sołectwie Nietulisku Małym działka nr 400/3, złożę eksploatowane okresowo (symbol T), koncesje do eksploatacji złoża posiada firma Piaskowiec Jurajski „Nietulisko” s.c. K. Trojanowski & K. Trojanowska,
- Nietulisko Duże 2 (KN 8816)) położone w sołectwie Nietulisku Dużym działka nr 1301 i 1303, złożę eksploatowane okresowo (symbol T), koncesje do eksploatacji złoża posiada firma Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe „EKOINSTAL” Michał Głazek,
- Nietulisko Duże 3 (KN 9384), złożę zagospodarowane o symbolu E, położone w sołectwie Nietulisku Dużym działka nr 572-6, koncesje do eksploatacji złoża posiada firma Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe „EKOINSTAL” Michał Głazek,
- Rudka (KN 15384), złożę zagospodarowane o symbolu E, położone w sołectwie Rudka działka nr 32, 33, koncesje do eksploatacji złoża posiada firma Kopalnia Piasku „Rudka” Tomasz Derlatka.

Poza tym w Geoportalu Midas ujęte są również poniższe złoża o symbolu R, Z i P.

Złoża rozpoznane szczegółowo o symbolu R to:

- Doły Biskupie-Godów (KW 103),
- Kolonia Inwalidzka 1 (KN 14225),
- Kolonia Inwalidzka II (KN 17820),
- Kunów-Piaski Zakolejne (KN 5574),
- Wymysłów III (KN 6800).

Natomiast eksploatacja złoża zaniechana o symbolu Z obejmuje złoża o nazwie:

- Doły Opacie (KD 902),
- Kolonia Inwalidzka (KN 11840),
- Kolonia Piaski (KN 10587),
- Kunów (KN 9037),
- Nietulisko (KD 638),
- Rudka (KN 6263) – tereny te aktualnie nie występują jako tereny czynnej eksploatacji (PG), ale stanowią one potencjalne tereny ponownego uruchomienia eksploatacji surowców, dlatego winny one stanowić obszary o ograniczonym sposobie zagospodarowania, chroniące te zasoby przed bezpowrotnym zniszczeniem.

Zaś w do złóż mogących w przyszłości być przedmiotem eksploatacji należy złoże rozpoznane wstępnie o symbolu P:

- Udziców Dolny (IB 6585).

Występujące dość powszechnie na terenie gminy piaski fluwioglacjalne wydobywane są lokalnie przez mieszkańców na potrzeby własne. Natomiast występujące w tarasie zalewowym Kamiennej torfy nie posiadają wartości jako surowiec kopalniany.

W obszarze miasta i gminy Kunów nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

2.3.8. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej (art. 13b pkt 3) lit. i) u.p.z.p.)

W granicach miasta i gminy Kunów nie wyznaczono obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej.

2.3.9. Obszary ograniczonego użytkowania (art. 13b pkt 3) lit. m) u.p.z.p.)

W obszarze miasta i gminy Kunów nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

2.3.10. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją (art. 13b pkt 3) lit. n) u.p.z.p.)

W obszarze miasta i gminy Kunów nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

2.4. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z opracowania ekofizjograficznego (art. 13b pkt 6) u.p.z.p.)

Miasto i gmina Kunów wykazuje umiarkowaną odporność środowiska na degradację, dzięki zróżnicowanej strukturze ekosystemów oraz ograniczonej skali intensywnej działalności gospodarczej. W celu dalszej ochrony zasobów naturalnych zaleca się wdrożenie działań wspierających zrównoważone gospodarowanie wodami oraz ograniczenie punktowych źródeł zanieczyszczeń. Kluczowe będzie również zachowanie i rozwój istniejących form ochrony przyrody oraz kontrola procesów urbanizacyjnych, aby uniknąć nadmiernej presji na cenne

ekosystemy. Zastosowanie tych działań pozwoli na utrzymanie zdolności regeneracyjnych środowiska oraz dalsze wzmacnianie jego odporności na niekorzystne zmiany.

Główne kierunki działań w zakresie kształtowania walorów krajobrazowych powinny koncentrować się na zachowaniu tradycyjnych układów przestrzennych, ochronie terenów o wysokich walorach przyrodniczych oraz wzbogaceniu struktury krajobrazu poprzez wprowadzenie zadrzewień liniowych i śródpolnych. Istotne jest także ujednolicenie zasad zagospodarowania przestrzennego, aby nowe inwestycje były zgodne z charakterem regionu. Miasto i gminy Kunów uwzględnia walory przyrodnicze i krajobrazowe w swoich dokumentach strategicznych i planistycznych, podejmując działania na rzecz ich ochrony i zrównoważonego kształtowania. Kluczowe znaczenie ma dalsza harmonizacja rozwoju przestrzennego z zachowaniem cennych elementów krajobrazu, aby utrzymać jego wysoką jakość estetyczną i przyrodniczą. Dalszy rozwój gminy powinien uwzględniać konieczność ochrony terenów przyrodniczo cennych oraz harmonijne planowanie przestrzenne, aby uniknąć niekontrolowanego rozpraszania zabudowy. Wprowadzenie działań na rzecz zachowania naturalnych ekosystemów, ochrony gleb przed degradacją oraz dbałości o korytarze ekologiczne pozwoli na dalsze utrzymanie zgodności użytkowania gruntów z uwarunkowaniami środowiskowymi. Wszelkie zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym powinny uwzględniać zasady zrównoważonego rozwoju, aby nie naruszać naturalnych walorów gminy i zapewnić stabilność ekologiczną.

Rozwój osadnictwa w mieście i gminy Kunów wiąże się głównie z kontynuacją zabudowy jednorodzinnej na terenach już zagospodarowanych oraz w obrębie istniejących miejscowości. Planując rozwój przestrzeni mieszkalnych, należy uwzględnić konieczność ochrony terenów przyrodniczo cennych, które powinny pozostać niezabudowane. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na rozwój osadnictwa jest dostępność infrastruktury technicznej oraz wartość użytkowa terenów rolnych i leśnych, które odgrywają kluczową rolę w gospodarce gminy.

Infrastruktura techniczna w gminie wymaga dalszego rozwoju, szczególnie w zakresie poprawy dostępu do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz energetycznej. Możliwości te mogą być ograniczone przez warunki terenowe oraz dostępność zasobów wodnych. Dalsza rozbudowa sieci drogowej może być utrudniona ze względu na konieczność ochrony terenów przyrodniczych i rolniczych, jednak poprawa infrastruktury komunikacyjnej jest kluczowym elementem wspierającym rozwój gminy oraz podnoszącym jakość życia mieszkańców.

Miasto i gmina Kunów posiada także potencjał do rozwoju infrastruktury społecznej i rekreacyjnej, zwłaszcza w kontekście turystyki przyrodniczej i aktywnego wypoczynku. Zbiornik na Świślinie, rzeka Kamienna, Natura 2000 Wzgórza Kunowskie a także tereny leśne, stanowią istotny zasób, który może zostać wykorzystany do rozwoju turystyki pieszej, rowerowej oraz wodnej. Dalsza rozbudowa infrastruktury rekreacyjnej mogłaby obejmować m.in. budowę ścieżek rowerowych, szlaków turystycznych oraz miejsc przeznaczonych do rekreacji nad wodą, co wpłynęłoby na zwiększenie atrakcyjności regionu. Tereny, które powinny być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej, to przede wszystkim obszary o szczególnej wartości ekologicznej, pełniące kluczowe funkcje w zachowaniu równowagi ekosystemowej oraz bioróżnorodności. Należą do nich tereny lasów, tereny zieleni naturalnej, czy tereny wód. Powinny być one objęte ochroną w planach zagospodarowania

przestrzennego, chronione przed intensywną zabudową czy wylesieniem i nadmierną eksploatacją. Ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Kunów wynikają z konieczności ochrony zasobów przyrodniczych, które mają kluczowe znaczenie dla prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej. Konieczność przeznaczania odpowiednich obszarów pod ochronę zmniejsza dostępność terenów dla nowych inwestycji. Dotyczą one głównie terenów o wysokiej wartości ekologicznej i przyrodniczej.

Wnioski zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym były analizowane przy formułowaniu ustaleń planu ogólnego w celu zapewnienia zgodności planowanych kierunków zagospodarowania z zasadami ochrony środowiska i racjonalnego użytkowania przestrzeni. Szczególny nacisk położono na:

- Identyfikację obszarów o ograniczonej przydatności do zabudowy – takich jak tereny o wysokim ryzyku powodziowym, obszary podmokłe, strefy ochrony ujęć wody czy grunty o wysokiej klasie bonitacyjnej. W planie ogólnym unikano przeznaczania tych terenów pod intensywną zabudowę lub przewidziano dla nich funkcje zgodne z ich potencjałem przyrodniczym (np. tereny zieleni, rolnicze).

Ochronę zasobów przyrodniczych i walorów krajobrazowych – ustalenia planu uwzględniają istnienie cennych przyrodniczo obszarów, takich jak korytarze ekologiczne, zadrzewienia śródpolne, łąki i torfowiska, a także obszary objęte formami ochrony przyrody. Plan zakłada ich zachowanie oraz ograniczenia w zakresie możliwości ich przekształcania.

- Wskazanie kierunków rozwoju z uwzględnieniem odporności środowiska na presję antropogeniczną – wnioski ekofizjograficzne były pomocne w zidentyfikowaniu terenów o większej chłonności przyrodniczej, które mogą być zagospodarowane w sposób bardziej intensywny bez naruszania równowagi środowiskowej.

- Ochronę gleb rolniczych i zasobów wodnych – w planie ogólnym uwzględniono konieczność zachowania ciągłości użytkowania rolniczego terenów o najwyższej jakości gleb oraz wskazano strefy ochrony zasobów wodnych.

- Ograniczenie rozpraszania zabudowy i uzupełnianie luk w strukturze osadniczej – zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz wytycznymi ekofizjograficznymi, plan ogólny promuje dogęszczanie istniejących struktur zabudowy poprzez uzupełnianie luk oraz przeciwdziałanie nadmiernemu rozpraszaniu zabudowy. Taka polityka przestrzenna sprzyja racjonalnemu wykorzystaniu infrastruktury technicznej, ogranicza presję na środowisko przyrodnicze i zmniejsza koszty obsługi nowych terenów.

Opracowanie ekofizjograficzne stanowiło tym samym ważny komponent merytoryczny wspierający podejmowanie decyzji planistycznych, a jego zalecenia miały wpływ na wyznaczenie stref planistycznych i określenie wartości wskaźników urbanistycznych.

2.5. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z występowania gruntów rolnych stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne (art. 13b pkt 3) lit. q) u.p.z.p.)

Grunty rolne

Powierzchnia gruntów rolnych gminy obejmuje obszar 5 240 ha (46,1%), w tym grunty rolne położone w mieście Kunów stanowią 467 ha.

Pod względem przydatności do produkcji rolniczej gmina podzielona jest na dwie części, a umowna granica wyznaczona jest przez linię kolejową Nr 25 przebiegającą przez teren gminy. W obszarze gminy dominują gleby słabe od IV do VI klasy bonitacyjnej, zajmujące powierzchnię 3 064 ha, co stanowi 55,4% ogólnej powierzchni użytków rolnych, a gleby bardzo dobre, czyli I-II klasy bonitacyjnej, zajmują powierzchnię 510 ha, co stanowi jedynie 9,2% powierzchni użytków rolnych. W części północnej obejmującej sołectwa: Bokszycka, Janik, Kolonia Inwalidzka, Kolonia Piaski, Kurzacze, Miłkowska Karczma i Wymysłów występują gleby słabe IV-VI klasy bonitacyjnej.

Na ogólną powierzchnię 1 598 ha użytków rolnych wszystkie zaliczone są do IV-VI klasy, co stanowi 28,9% ogólnej powierzchni użytków rolnych w gminie. W części południowej gminy obejmującej sołectwa: Biechów, Bukowie, Chocimów, Małe Jodło, Nietulisko Małe, Prawęcín i Udzieców występują gleby lepszej jakości zaliczone do I-III klasy bonitacyjnej. Z ogólnej powierzchni 2 379 ha UR w tych sołectwach grunty klas I-III zajmują 1 846 ha, co stanowi 33,4% ogólnej powierzchni użytków rolnych w gminie. Pozostałe sołectwa: Doły Biskupie, Kunów, Nietulisko Duże i Rudka stanowią strefę przejściową, łączącą obie wcześniej wymienione części gminy.

Pomimo tego, że w części południowej występują gleby lepszej jakości, pochodzenia lessowego, to i w tej części nie wszystkie grunty są użytkowane. Związane to jest z ukształtowaniem terenu – występują tu liczne jary i wąwozy, a uprawa gleby na stromych zboczach jest bardzo niebezpieczna. Szacuje się, że ponad 50% użytków rolnych jest nieużytkowana, czyli odłoguje. Wpływ na taką strukturę użytkowania ziemi ma niewątpliwie niska opłacalność produkcji, duże rozdrobnienie gospodarstw, jak również słaba jakość gleb zwłaszcza w części północnej gminy.

Grunty leśne

Powierzchnia gruntów leśnych na obszarze miasta i gminy Kunów wynosi ok. 5 492 ha (48,4%), w tym na terenie miasta Kunów znajduje się 78 ha lasów. Zdecydowana większość z nich w celu ochrony objęta została strefami otwartymi. Pozostałą część z uwagi na obecną strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru miasta i gminy Kunów i politykę rozwoju przestrzennego gminy, przede wszystkim na terenie istniejącego zagospodarowania, objęto została innymi strefami planistycznymi, dla których jako profil dodatkowy określono teren lasu.

2.6. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z występowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (art. 13b pkt 3) lit. r) u.p.z.p.)

W granicach miasta i gminy Kunów nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2.7. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z występowania obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego (art. 13b pkt 3) lit. s) u.p.z.p.)

W granicach miasta i gminy Kunów nie występują obszary pasa nadbrzeżnego.

2.8. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z występowania terenów zamkniętych i ich stref ochronnych (art. 13b pkt 3) lit. l) u.p.z.p.)

W granicach miasta i gminy Kunów występuje teren zamknięty strefy komunikacji (15SK) będący terenem kolejowym własność Polskich Linii Kolejowych (linia nr 25).

2.9. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z występowania zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujętymi w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 13b pkt 3) lit. j) u.p.z.p.)

Przy określaniu ustaleń planu ogólnego gminy uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego w zakresie ochrony zabytków i obiektów zabytkowych oraz stanowisk archeologicznych, mając na celu zachowanie dziedzictwa kulturowego, ochronę wartości

historycznych oraz zapewnienie harmonijnego wkomponowania obiektów zabytkowych w strukturę przestrzenną gminy, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

W poniższych tabelach przedstawiono zlokalizowane na obszarze gminy obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, a także stanowiska archeologiczne.

Gmina Kunów posiada Gminny Program Opieki nad Zabytkami sporządzony na lata 2022 – 2025. Został on przyjęty na mocy uchwały Rady Miejskiej w Kunowie Nr LXXXVII.560.2022 z dnia 29.12.2022 r. Wskazane w opracowaniu działania są skierowane na poprawę stanu zabytków, ich adaptację i rewaloryzację, a także zwiększenie dostępności do nich mieszkańców gminy oraz turystów. Mają one także przyczynić się do zwiększenia atrakcyjności gminy, powstania nowych produktów turystycznych, a także szerszego niż dotychczas wykorzystania potencjału związanego z zachowaniem dziedzictwa kulturowego dla rozwoju gospodarczego i społecznego. Zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy w Kunowie Nr 29.2023 z 03.02.2023 r. włączone zostały karty adresowe zabytków do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Kunów. W wykazie występuje 55 pozycji zabytków nieruchomych. Są to przede wszystkim obiekty budownictwa i architektury, działalności przemysłowej, układ urbanistyczny miasta Kunowa, parki podworskie, kunowski cmentarz parafialny. Do najciekawszych i najcenniejszych zabytków nieruchomych na terenie gminy Kunów należą: – obiekty wchodzące w skład zespołu urbanistyczno-przemysłowego w Nietulisku Dużym, – obiekty wchodzące w skład założenia przestrzenno-poprzemysłowego w Dołach Biskupich, – zespół kościoła parafialnego pw. św. Władysława w Kunowie, – kaplica św. Katarzyny na terenie nieistniejącej osady Kaplica (Janik). Gmina Kunów posiada również „Plan Ochrony Zabytków na Wypadek Konfliktu Zbrojnego i Sytuacji Kryzysowych na obszarze Miasta i Gminy”. Zawiera on w szczególności charakterystykę i rozmieszczenie zabytków na terenie gminy Kunów, spodziewane wobec nich zagrożenia (najczęściej występujące katastrofy i klęski żywiołowe, a także wywołane przez człowieka), wnioski z analizy rozmieszczenia i zagrożenia zabytków oraz sposoby ich ochrony. Dokument został pozytywnie zaopiniowany przez Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach oraz Starostę Ostrowieckiego. Gmina Kunów prowadzi również wiele zadań związanych z renowacją i utrzymaniem we właściwym stanie technicznym grobów i miejsc pamięci znajdujących się na obszarze całej gminy.

Tab. 3. Wykaz obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków (księga A) województwa świętokrzyskiego według stanu na 31 grudnia 2025 roku

L.p.	Miejscowość	Nazwa obiektu
1.	Chocimów	zespół dworski: - dwór, mur. 1874 r. nr rej: A.606/2. z 28.09.2020 - park, XVIII – XIX, nr rej.: A.606/1 z 12.12.1957
2.	Doły Biskupie	założenie przestrzenno-poprzemysłowe, pocz. XX, nr rej.: A.607/1-6 z 30.10.1980, z 10.12.2010 i z 22.12.2016: - pozostałości fabryki tekstury „Witulin”,

		- magazyn wyrobów gotowych - magazyn techniczny - hala odwadniania - turbinownia - d. śrutownia (budynek nr 44) - magazyn żelaza - miejsce po budynku administracyjno-mieszkalnym - urządzenia hydrotechniczne (kanał roboczy i jaz na rz. Świślinie) - układ urbanistyczny d. osiedla fabrycznego - pozostałości parku - kamieniołom z 2 budynkami warsztatów kamieniarskich
3.	Kunów	- kościół par. pw. św. Władysława, 1625-42, 2 poł. XIX, nr rej.: A.609/1-2 z 18.03.1957 i z 15.04.1967 - dzwonnica, 1896, nr rej.: jw. - kościelnia, ob. magazyn, 2 poł. XVIII, nr rej.: A.609/3-5 z 31.03.2015 - cmentarz przy kościele, XIV – 1810, nr rej.: jw. - ogrodzenie, mur., 2 ćw. XVII, z bramą główną, XVIII, schodami i rzeźbami, pocz. XX - figura św. Jana Nepomucena, ul. Warszawska 59, kam., 1755, nr rej.: B/58 z 12.05.2005 - cmentarz rzym.-kat., ul. Kościelna, 1 poł. XIX, nr rej.: A.9 z 22.03.2007 - nagrobki (łącznie 2 szt.), na cmentarzu par., nr rej.: B/35 z 11.06.2003 i B/61 z 1.06.2005
4.	Kurzacze-Kaplica	- kapliczka św. Katarzyny – słup graniczny dóbr biskupich, 1430, 1703, nr rej.: A.608 z 27.04.1984 z 28.09.1989
5.	Nietulisko Małe	- park, XIX, nr rej.: A.611 z 13.12.1957
6.	Nietulisko Fabryczne	- zespół urbanistyczno-przemysłowy, 1834-45, nr rej.: 436 z 21.06.1967, 318 z 1.12.1956: - ruina walcowni - ruina suszarni - ruina magazynu - budynek administracyjny dyrekcji - budynek wagi - budynek wartowni - ogrodzenie (pozostałości murowanych filarów) - 3 mosty (na kanale Świślińskim, na kanale rz. Kamiennej, nad kanałem roboczym) - śluza wpustowa – jaz piętrzący - układ wodny (staw z wyspą, fragmenty kanałów)

		- osiedle fabryczne – układ przestrzenny
--	--	--

Źródło: Rejestr zabytków (księga A) województwa świętokrzyskiego według stanu na 31 grudnia 2025 roku.

Tab. 4. Wykaz obiektów zabytkowych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Kunów

L.p.	Miejscowość	Nazwa obiektu
1.	Chocimów	▪ Zespół dworski: - Park, 1 poł. XIX w. - Dwór, mur. 1868 r. - Teren i rozplanowanie dawnego folwarku - Figura Matki Bożej w parku, kam. 1890 r. o Krucyfiks przy alei wjazdowej do dworu, kam., XIX w.
2.	Doły Biskupie	▪ Założenie przestrzenno- przemysłowe 1885 r., 1911r: ▪ Pozostałości zakładu przemysłowego dawniej Fabryki Tektury „Witulín” - teren wraz z budynkami i pozostałościami wyposażenia, mur., po 1911 r.: ▪ Hala odwadniania o Turbinownia - Dawna śrutownia - Magazyn żelaza o Kotłownia - Magazyn wyrobów gotowych - Magazyn techniczny ▪ Układ wodny: kanał roboczy i jaz na rzece Świślinie, 1912 r. ▪ Budynek administracyjno-mieszkalny, mur., po 1885 r. ▪ Układ urbanistyczny zespołu budowlanego dawnego osiedla przyfabrycznego, 1885 r. ▪ Pozostałości parku, po 1885 r. ▪ Kamieniołom wraz z dwoma budynkami dawnych warsztatów kamieniarskich, mur., po 1885 r.
3.	Janik (dawniej miejscowość Kaplica)	▪ Kaplica p.w. św. Katarzyny wraz z otoczeniem: od wschodu do linii drogi do Miłkowskiej Karczmy, od północy do linii drogi leśnej do Piasków Kunowskich, od południa i zachodu w odległości 50 m od obiektu w obrębie ewidencyjnym Janik (na terenie nieistniejącej już miejscowości Kaplica) mur. 1430, remont. 1703 i 70 XX w. 4.

4.	Kolonia Inwalidzka Kunów* (wyłączone z GEZ)	▪ Leśniczówka Sadłowizna, drewn. -mur., 1925 r. (z fund. Hr. Z. Wielopolskiego) ▪ Gajówka Sadłowizna, mur. ok. 1850 r., przebudowany 1938 r. (dawna siedziba zarządu kopalni rudy żelaza „Stefania”)
5.	Kunów	▪ Układ urbanistyczny, pocz. XIV w./2 ćw. XV-XIX w. ▪ Zespół kościoła paraf. pw. św. Władysława: - Kościół - Dzwonnica - Kostnica w pld.-zach. - Narożniku ogrodzenia - Murowane ogrodzenie (na odcinku zach., wsch., pld. i w części odcinka pld.- wsch., z wyłączeniem współczesnego ogrodzenia mur. żel. na odcinku pld.-zach.) z bramą główną (północną) ze schodami z balustradą oraz bramkami- wschodnią (na teren plebański) i zachodnią (na cmentarz parafialny) - Teren dawnego cmentarza przykościelnego w granicach całego ogrodzenia kościelnego
6.	Nietulisko Fabryczne	- zespół urbanistyczno-przemysłowy: - ruina walcowni - ruina suszarni - ruina magazynu - budynek administracyjny dyrekcji - budynek wagi - budynek wartowni - ogrodzenie (pozostałości murowanych filarów) - 3 mosty (na kanale Świślińskim, na kanale rzeki Kamiennej, nad kanałem roboczym) - śluza wpustowa – jaz piętrzący - układ wodny (staw z wyspą, fragmenty kanałów) - osiedle fabryczne – układ przestrzenny

Objaśnienia: Kolonia Inwalidzka*(wyłączone z GEZ) – zabytki: Leśniczówka Sadłowizna, drewn. -mur., 1925 r. (z fund. Hr. Z. Wielopolskiego) oraz Gajówka Sadłowizna, mur. ok. 1850 r., przebudowany 1938 r. (dawna siedziba zarządu kopalni rudy żelaza „Stefania”) zostały wyłączone z GEZ (Gminnej Ewidencji Zabytków) na podstawie Zarządzenie NR 60.2025 Burmistrza Miasta i Gminy Kunów z dnia 8 kwietnia 2025 r. w sprawie wyłączenia obiektów z Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Kunów

Źródło: opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Kunów i Zarządzenie NR 60.2025 Burmistrza Miasta i Gminy Kunów z dnia 8 kwietnia 2025 r. w sprawie wyłączenia obiektów z Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Kunów

Tab. 5. Stanowiska archeologiczne w obszarze miasta i gminy Kunów

L.p.	Miejscowość /nr rejestru, działka, data wpisu, decyzja	Obszar AZP, nr stanowiska w miejscowości	Chronologia, funkcja stanowiska
1.	Biechów	84-69	Osada, pradzieje
2.	Biechów	84-69	Osada, pradzieje; ślad produkcji dymarskiej
3.	Biechów	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
4.	Biechów	84-69	Osada, neolit
5.	Biechów	84-69	
6.	Biechów	84-69	Ślad produkcji dymarskiej, okres wpływów rzymskich (k. przeworska)
7.	Biechów	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje, średniowiecze, nowożytność
8.	Biechów	84-69	Osada, pradzieje
9.	Biechów	84-69	Osada, neolit (k. pucharów lejkowatych)
10.	Biechów	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje, średniowiecze, nowożytność
11.	Biechów	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
12.	Biechów	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
15.	Biechów	84-69	Osada, pradzieje
16.	Biechów	84-69	Osada, pradzieje
17.	Bukowie	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
18.	Bukowie	84-69	Punkt osadniczy, nowożytność (XIII-XIX w.)
19.	Bukowie	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
20.	Bukowie	84-69	Osada, pradzieje
21.	Bukowie	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
22.	Bukowie	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje; punkt osadniczy, nowożytność
23.	Bukowie	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
24.	Bukowie	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje, nowożytność
25.	Bukowie	84-69	Osada, nowożytność (XVII-XVIII wiek)
26.	Bukowie	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
27.	Bukowie	84-69	Osada, neolit (k. pucharów lejkowatych)
28.	Bukowie	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
29.	Bukowie	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
30.	Bukowie	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
31.	Bukowie	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje; punkt osadniczy, nowożytność
32.	Chocimów	84-68	Osada, młodszy okres przedrzymski (k. przeworska); ślad produkcji dymarskiej, okres wpływów rzymskich; osada, pradzieje; punkt osad. późne średniowiecze
33.	Chocimów	84-68	Osada, neolit kultura lendzielska lub kultura pucharów lejkowatych
34.	Chocimów	84-68	Stan. dym. wielopieczowiskowe, okres wpływów rzymskich (k. przeworska)
35.	Chocimów	84-68	Stan. dym. wielopieczowiskowe, okres wpływów rzymskich (k. przeworska)
36.	Chocimów	84-68	Stan. dym. wielopieczowiskowe, okres wpływów rzymskich (k. przeworska)
38.	Chocimów	84-68	Stan. dym. wielopieczowiskowe, okres wpływów rzymskich (k. przeworska)
38.	Chocimów	84-68	Stan. dym. wielopieczowiskowe, okres wpływów rzymskich (k. przeworska)

39.	Chocimów	84-68	Ślad produkcji dymarskiej, okres wpływów rzymskich (k. przeworska)
40.	Chocimów	84-68	Osada, neolit kultura lendzielska lub kultura pucharów lejkowatych, wczesny- późny okr. wpływ. rzymski (k. przeworska); stan. produkcji dymarskiej, okres wpływów rzymskich (k. przeworska); osada, pradzieje; punkt osad. późne średniowiecze
41.	Chocimów	84-68	Punkt osadniczy, epoka kamienia, pradzieje; Ślad produkcji dymarskiej, okres wpływów rzymskich (k. przeworska);
42.	Chocimów	84-68	Punkt osadniczy, epoka kamienia; punkt osad., wczesne średniowiecze
43.	Chocimów	84-68	Punkt osadniczy, epoka kamienia, pradzieje; Ślad produkcji dymarskiej, okres wpływów rzymskich (k. przeworska);
44.	Chocimów	84-68	Punkt osadniczy, epoka kamienia, pradzieje; Ślad produkcji dymarskiej, okres wpływów rzymskich (k. przeworska);
45.	Chocimów	84-68	Osada, neolit (kultura lendzielska lub kultura pucharów lejkowatych);
46.	Chocimów	84-68	Osada, neolit (kultura lendzielska lub kultura pucharów lejkowatych); ślad produkcji dymarskiej, okres wpływów rzymskich (k. przeworska); punkt osad., pradzieje
47.	Chocimów	84-68	Punkt osadniczy, epoka kamienia, pradzieje; ślad produkcji dymarskiej, okres wpływów rzymskich (k. przeworska)
48.	Chocimów	84-68	Punkt osadniczy, wczesne średniowiecze
49.	Chocimów	84-68	Punkt osadniczy, późne średniowiecze
50.	Chocimów	84-69	Obozowisko, paleolit
51.	Chocimów	84-69	Miejsce produkcji dymarskiej, okres wpływów rzymskich (k. przeworska)
52.	Chocimów	84-69	Osada, neolit; osada, nowożytność
53.	Chocimów	84-69	Osada, pradzieje
54.	Chocimów	84-69	Osada, neolit (k. pucharów lejkowatych)
55.	Chocimów	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje, średniowiecze, nowożytność.
56.	Chocimów	84-69	-----
57.	Chocimów	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
58.	Chocimów	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
59.	Chocimów	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje, średniowiecze, nowożytność.
60.	Chocimów	84-69	Osada okres wpływów rzymskich (k. przeworska); osada późne średniowiecze (XIV –XV wiek); osada nowożytność
61.	Chocimów	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje; punkt osadniczy, wczesne średniowiecze
62.	Doły Biskupie	84-68	Stan. prod. dym., okres wpływów rzymskich (k. przeworska);
63.	Doły Biskupie	84-68	Stan. prod. dym., okres wpływów rzymskich (k. przeworska);
64.	Doły Biskupie	84-68	Punkt osad., epoka kamienia
65.	Doły Biskupie	84-68	Punkt osad., neolit- wczesna ep. brązu

66.	Doły Biskupie	84-68	Punkt osad. paleolit schyłkowy (k. świderska)
67.	Doły Biskupie	84-68	Punkt osad., neolit
68.	Doły Biskupie	84-68	Punkt osad., epoka kamienia; osada, pradzieje (okres wpływów rzymskich)
69.	Doły Biskupie	84-68	Stan. prod. dym., okres wpływów rzymskich (kultura przeworska)
70.	Doły Biskupie	84-68	Stan. prod. dym., okres wpływów rzymskich (kultura przeworska)
71.	Doły Biskupie	84-68	Osada, nowożytność (XVI- XVIII w.)
72.	Doły Biskupie	84-68	Punkt osad., neolit- wczesna epoki brązu; punkt osad., średniowiecze
73.	Doły Biskupie	84-68	Zakład przemysłowy – fabryka papieru „Witulín”, nowożytność (XIX-XX w.)
74.	Janik	---	IV okres epoki brązu (ok. 1100- 900 p.n.e.) kultura łużycka
75.	Janik	Brak (możliwość występ. skupisk piecowisk)	Punkt osad., neolit- wczesna epoki brązu; punkt osad., średniowiecze
76.	Janik		Ślad obróbki krzemienia, pradzieje
77.	Janik		Punkt osad., neolit- wczesna epoki brązu; punkt osad., średniowiecze
78.	Janik		XVII- XIX w.
79.	Kolonia Miłkowska	83-70	Ślad obróbki krzemienia, pradzieje
80.	Kolonia Miłkowska	83-70	Miejsce produkcji dymarskiej, Okres wpływów rzymskich, kult. przeworska; mielerze
81.	Kolonia Miłkowska	83-70	Miejsce produkcji dymarskiej, okres wpływów rzymskich (k. przeworska)
82.	Kolonia Miłkowska	83-70	Osada, wczesnopolska (XI w.); miejsce produkcji dymarskiej, okres wpływów rzymskich (k. przeworska), punkt osadniczy, pradzieje
83.	Kolonia Miłkowska	83-70	Ślad produkcji dymarskiej, okres wpływów rzymskich (k. przeworska)
84.	Kolonia Miłkowska	83-70	ślad produkcji dymarskiej, okres wpływów rzymskich (k. przeworska)
85.	Kunów	Badania Wykop. 1930 r.	Cmentarzysko, Wczesna epoka żelaza, kult. pomorska
86.	Kunów	Badania Wykop. w 1955 i 1959 (Kazimierz Bielenin)	Wczesny okres wpływów rzymskich (faza B-2), kult. przeworska
87.	Kunów		Okres wpływów rzymskich kult. przeworska
88.	Kunów	83-69	Punkt osadniczy, neolit
89.	Kunów	84-69	Osada/cmentarzysko, epoka żelaza (k. pomorska); osada, stanowisko dymarskie wielopieczowiskowe, okres wpływów rzymskich (k. przeworska)
90.	Kunów	84-69	Obozowisko/osada- paleolit, neolit

91.	Kunów	84-69	Osada – neolit, wczesna epoka brązu (k. pucharów lejkowatych, k. ceramiki sznurowej)
92.	Kunów	84-69	Cmentarzysko, epoka żelaza (k. pomorska)
93.	Kunów	84-69	Punkt osadniczy, okres wpływów rzymskich
94.	Kunów	84-69	Historyczny kościół pw. św. Szymona i Judy, tzw. kaznodziejski - 1643/1646, około 1824 r.; skarb monet, XVIII w.
95.	Kunów	84-69	Osada, pradzieje; punkt osadniczy, średniowiecze-nowożytność
96.	Kunów	84-69	Osada, pradzieje
97.	Kunów	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
98.	Kunów	84-69	Punkt osadniczy, neolit
99.	Kunów (Prawęcín)	84-68	Punkt osadniczy, neolit
100.	Kunów (Prawęcín)	84-68	Punkt osadniczy, neolit (kultura lendzielska lub kultura pucharów lejkowatych)
101.	Kunów - Prawęcín	83-68	Punkt osadniczy, epoka kamienia
102.	Kunów - Prawęcín	83-68	Punkt osad., neolit, pradzieje, późne średniowiecze (XIII-XV w.), nowożytność (XVI-XVIII w.)
103.	Kunów - Prawęcín	83-68	Osada, neolit (k. lendzielska); ślad prod. dym., okres wpływów rzymskich (kultura przeworska)
104.	Małe Jodło	84-68	Stanowisko produkcji dymarskiej, okres wpływów rzymskich (k. przeworska)
105.	Małe Jodło	84-68	Punkt osadniczy, epoka kamienia
106.	Małe Jodło	84-68	Osada, neolit (kultura lendzielska lub kultura pucharów lejkowatych)
107.	Małe Jodło	84-68	Punkt osadniczy, późne średniowiecze
108.	Małe Jodło	84-68	Osada, neolit (kultura lendzielska lub kultura pucharów lejkowatych); punkt osadniczy, pradzieje
109.	Małe Jodło	84-68	Punkt osadniczy, epoka kamienia
110.	Małe Jodło	84-68	Punkt osadniczy, epoka kamienia
111.	Małe Jodło	84-68	Osada, neolit (kultura lendzielska lub kultura pucharów lejkowatych); punkt osad., pradzieje (k. łużycka)
112.	Małe Jodło	84-68	Stanowisko produkcji dymarskiej, okres wpływów rzymskich (k. przeworska)
113.	Małe Jodło	84-68	Punkt osad., neolit, pradzieje (wczesne średniowiecze); stanowisko produkcji dymarskiej, okres wpływów rzymskich (k. przeworska);
114.	Małe Jodło	84-68	Osada, neolit (kultura lendzielska lub kultura pucharów lejkowatych); punkt osad., pradzieje
115.	Małe Jodło	84-68	Osada, neolit (kultura lendzielska lub kultura pucharów lejkowatych); ślad produkcji dymarskiej, okres wpływów rzymskich (k. przeworska)
116.	Małe Jodło	84-68	Osada, neolit (kultura lendzielska); stanowisko produkcji dymarskiej, okres

			wpływów rzymskich (k. przeworska); osada, pradzieje (k. łużycka k. przeworska)
117.	Małe Jodło	84-68	Ślad produkcji dymarskiej, okres wpływów rzymskich (k. przeworska)
118.	Małe Jodło	84-68	Punkt osadniczy, okres wpływów rzymskich (k. przeworska)
119.	Małe Jodło	84-68	Punkt osadniczy, epoka kamienia
120.	Małe Jodło	84-68	Osada, neolit lub wczesna epoka brązu
121.	Małe Jodło	84-68	Ślad produkcji dymarskiej, okres wpływów rzymskich (k. przeworska)
122.	Małe Jodło	84-68	Punkt osadniczy, pradzieje
123.	Małe Jodło	84-68	Osada, neolit (kultura lendzielska lub kultura pucharów lejkowatych); ślad produkcji dymarskiej, okres wpływów rzymskich (k. przeworska); punkt osad., pradzieje (wczesna epoka brązu)
124.	Małe Jodło	84-68	Stanowisko produkcji dymarskiej, okres wpływów rzymskich (k. przeworska)
125.	Małe Jodło	84-68	Punkt osad., neolit (kultura lendzielska lub kultura pucharów lejkowatych)
126.	Małe Jodło	84-68	Punkt osadniczy, epoka kamienia
127.	Małe Jodło	84-68	Punkt osad., neolit; osada, kultura łużycka
128.	Małe Jodło	84-68	Punkt osadniczy, epoka kamienia
129.	Małe Jodło	84-68	Punkt osad., neolit; osada, kultura łużycka
130.	Małe Jodło	84-68	Punkt osad., neolit; osada, wczesne średniowiecze (X-XII w.)
131.	Nietulisko Duże	83-68	Punkt osad., neolit; osada, kultura łużycka
132.	Nietulisko Duże	83-68	Cmentarzysko, IV okres epoki brązu (k. łużycka)
133.	Nietulisko Duże	83-68	Cmentarzysko, okres halsztacki (k. łużycka)
134.	Nietulisko Duże	83-68	Punkt osad., okres wpływów rzymskich (k. przeworska; punkt osad., nowożytność (XVII-XVIII w.)
135.	Nietulisko Duże	83-68	Punkt osad., późne średniowiecze (XIII-XIV w.)
136.	Nietulisko Duże	83-68	Punkt osad., nowożytność (XVI- XVIII w.)
137.	Nietulisko Duże	83-68	Osada, epoka kamienia (neolit)
138.	Nietulisko Duże	83-68	Osada, neolit (k. ceramiki wstęgowej rytej); punkt osad., neolit (k. lendzielska), punkt osad., neolit
139.	Nietulisko Duże	83-69	Osada, okres wpływów rzymskich (k. przeworska)
140.	Nietulisko Duże Fabryczne	Brak (znalezisko zostało rozproszone) 83-69	-----
141.	Nietulisko Małe	83-69	Grodzisko, wczesne średniowiecze (XII- XIII w.)
142.	Nietulisko Małe	83-69	Skarb denarów, młodszy i późny okres wpływów rzymskich
143.	Nietulisko Małe	83-69	Skarb denarów, młodszy i późny okres wpływów rzymskich
144.	Nietulisko Małe	83-68	

145.	Nietulisko Małe	83-68	Punkt osadniczy, neolit
146.	Nietulisko Małe	Badania sondażowe w 1990 roku	Epoka brązu wczesne średniowiecze
147.	Piaski Kunowskie	83-69	Neolit kult. pucharów lejkowatych
148.	Piaski Kunowskie	83-69	Wczesna epoka żelaza, kult. przeworska
149.	Prawęcín		-----
150.	Prawęcín	84-68	Punkt osadniczy, późne średniowiecze (XIII-XIV w.)
151.	Prawęcín	84-68	Punkt osadniczy, epoka kamienia
152.	Prawęcín	84-68	Osada, neolit (kultura lendzielska)
153.	Prawęcín	83-68	Punkt osadniczy, neolit (k. pucharów lejkowatych)
154.	Prawęcín	83-68	Punkt osadniczy, epoka kamienia
155.	Prawęcín	83-68	Punkt osadniczy, epoka kamienia; osada, nowożytność (XV-XVII w.)
156.	Prawęcín	83-68	Osada, nowożytność (XVII- XVIII w.)
157.	Prawęcín	83-68	Punkt osadniczy, pradzieje
158.	Prawęcín	83-68	Punkt osadniczy, pradzieje
159.	Prawęcín	84-69	Cmentarzysko, osada- neolit (k. pucharów lejkowatych)
160.	Prawęcín	83-68	Punkt osadniczy, pradzieje; punkt osadniczy, wczesne średniowiecze/średniowiecze
161.	Prawęcín	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
162.	Prawęcín	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
163.	Prawęcín	84-69	Osada, neolit (k. pucharów lejkowatych)
164.	Prawęcín	84-69	Osada, pradzieje
165.	Prawęcín	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
166.	Prawęcín	84-69	Osada, pradzieje; punkt osadniczy, nowożytność
167.	Prawęcín	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
168.	Prawęcín	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
169.	Rudka	83-69	Cmentarzysko ciepłopalne, okres lateński
170.	Udziców	84-69	Miejsce produkcji dymarskiej, okres wpływów rzymskich (k. przeworska)
171.	Udziców	84-69	Osada, neolit (k. pucharów lejkowatych); miejsce produkcji dymarskiej, okres wpływów rzymskich (k. przeworska); punkt osadniczy, pradzieje
172.	Udziców	84-69	Punkt osadniczy, neolit
173.	Udziców	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
174.	Udziców	84-69	Osada, późne średniowiecze - nowożytność
175.	Udziców	84-69	Ślad produkcji dymarskiej, okres wpływów rzymskich (k. przeworska)
176.	Udziców	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
177.	Udziców	84-69	Punkt osadniczy, XIX-XX wiek
178.	Udziców	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
179.	Udziców	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
180.	Udziców	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
181.	Udziców	84-69	Punkt osadniczy, wczesna epoka żelaza (k. tarnobrzeska); punkt osadniczy, pradzieje
182.	Udziców	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
183.	Udziców	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
184.	Udziców	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje

185.	Udziców	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
186.	Udziców	84-69	Punkt osadniczy, mezolit/wczesny neolit
187.	Udziców	84-69	Osada, neolit (k. pucharów lejkowatych)
188.	Udziców	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
189.	Udziców	84-69	Osada, pradzieje
190.	Udziców	84-69	Punkt osadniczy, nowożytność
191.	Udziców	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
192.	Udziców	84-69	Punkt osadniczy, pradzieje
193.	Udziców	84-69	Punkt osadniczy, nowożytność
194.	Wymysłów	83-70	Ślady obróbki krzemienia, pradzieje

Źródło: opracowanie własne, 2025.

2.10. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu (art. 13b pkt 4) u.p.z.p.)

W obszarze miasta i gminy Kunów funkcjonują różnorodne jednostki edukacyjne oraz obiekty kulturalno-społeczne, które pełnią kluczową rolę w zapewnieniu dostępu do usług publicznych dla mieszkańców miasta i gminy.

Obecna sieć szkół i przedszkoli w gminie zapewnia odpowiednie warunki do realizacji celów edukacyjnych i wychowawczych. W ramach placówek społecznych funkcjonują:

Jednostki edukacyjne:

- Publiczne Przedszkole w Kunowie;
- Publiczną Szkołą Podstawową im. Antoniego Hedy „Szarego” w Kunowie;
- Klub Malucha w Kunowie;
- Zespół Szkolno-Przedszkolny w Janiku (Publiczna Szkoła Podstawowa, Publiczne Przedszkole);
- Publiczną Szkołą Podstawową w Wymysławie z oddziałem przedszkolnym;
- Publiczną Szkołą Podstawową im. Stanisława Staszica w Nietulisku Dużym z oddziałem przedszkolnym.

Obiekty kulturalno-społeczne:

- Gminne Centrum Kultury w Kunowie;
- Miejsko-Gminna Biblioteka Publiczna w Kunowie z filiami;
- Świetlice Środowiskowe w: Kunowie, Chocimowie i Kolonii Inwalidzkiej;
- Środowiskowy Dom Samopomocy w Dołach Biskupich;
- koła gospodyń wiejskich (Kunów, Nietulisko Duże, Nietulisko Małe, Chocimów, Bukowie, Kolonia Piaski, Kolonia Inwalidzka, Doły Biskupie, Miłkowska Karczma, Janik, Rudka, Boksycka, Prawęcín);

- dzienny Dom „Senior +” w Kunowie,
- Ochotnicza Straż Pożarna (OSP) posiadająca w gminie 7 jednostek (w Kunowie, Nietulisku Dużym, Nietulisku Małym, Janiku, Prawęcinie, Bukowiu, Dołach Biskupich), w tym trzy jednostki są włączone do Krajowego Systemu Ratowniczo-Gaśniczego (OSP w Kunowie, OSP w Janiku, OSP w Nietulisku Dużym).

Służba zdrowia:

- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej VITAMED w Kunowie;
- Apteka w Kunowie (DOZ Apteka Dbam o Zdrowie).

Powyższe placówki służby zdrowia zapewniają mieszkańcom dostęp do podstawowej opieki medycznej. W Kunowie działa Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej VITAMED, który oferuje szeroki zakres usług, w tym podstawową opiekę lekarską (lekarza pierwszego kontaktu) dla dzieci i dorosłych, lekarską opiekę specjalistyczną (endokrynologiczną, ginekologiczno-położniczą), opiekę pielęgniarską i zabiegową, oraz usługi fizjoterapeutyczne. Mieszkańcy miasta i gminy mogą korzystać również z dwóch Poradni Stomatologicznych, Laboratorium Analitycznego oraz Punktu szczepień. NZOZ VITAMED prowadzi również Gabinet Medycyny Szkolnej i Gabinet pielęgniarstwa środowiskowo-rodzinnej.

Publiczne przestrzenie zieleni:

W obszarze miasta i gminy Kunów występuje kilka terenów zieleni urządzonej oraz obszarów z naturalną roślinnością, które pełnią istotną rolę w poprawie jakości życia mieszkańców. Należą do nich:

- park przy ul. Langiewicza w Kunowie;
- park przy pl. Wolności w Kunowie;
- stadion przy ul. Partyzantów w Kunowie i orlik w Kunowie;
- towarzysząca obiektom użyteczności publicznej
- otoczenie kościoła pw. św. Władysława w Kunowie;
- towarzysząca cmentarzowi parafialnemu w Kunowie;
- towarzysząca terenom pozostałych cmentarzy w gminie;
- tereny objęte ochroną konserwatorską: zabytkowy zespół dworsko parkowy w Chocimowie;
- pozostałości parku w Dołach Biskupich;
- zespół urbanistyczno-przemysłowy w Nietulisku Dużym (park i kopiec);
- park w Nietulisku Małym;
- towarzyszące obiektom sportowym i placom zabaw, w tym:
tereny towarzyszące obiektom oświatowym i byłym szkołom;
- towarzyszące remizom OSP;
- w pasach dróg publicznych (krajowych, powiatowych i gminnych);
- towarzysząca kolei linii kolejowej Nr 25;
- towarzysząca obiektom przemysłowym.

Ponad to, w obszarze miasta i gminy występują obszary z naturalną roślinnością, takie jak lasy (w tym fragmenty dawnej Puszczy Iłżeckiej w północnej części gminy Kunów), łąki, tereny zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, zakrzewione i zadrzewione wąwozy lessowe,

które mają istotne znaczenie ekologiczne oraz zapewniają odpowiednie warunki do rekreacji, aktywności fizycznej oraz relaksu na świeżym powietrzu. Tereny te pełnią funkcje ochrony bioróżnorodności, a także stanowią ważne zasoby ekosystemów przyrodniczych.

Cmentarze:

1. Cmentarz parafialny przy kościele rzymskokatolickim pw. Nawiedzenia Najświętszej Maryi Panny w Kunowie,
2. Cmentarz w Nietulisku Dużym,
3. Cmentarz w Janiku (planowany w obowiązującym mpzp).

Dla terenów cmentarzy w mieście i gminie Kunów obowiązują odpowiednie strefy ochronne – sanitarne o szerokości 50 m i 150 m, w obrębie których obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315). Powyższe obiekty infrastruktury społecznej stanowią kluczowy element wsparcia dla mieszkańców miasta i gminy Kunów w zakresie edukacji, kultury, opieki społecznej oraz rekreacji. W przyszłości planuje się dalszy rozwój infrastruktury społecznej, uwzględniając potrzeby lokalnych społeczności. W planie ogólnym gminy uwzględniono lokalizację obiektów infrastruktury społecznej, takich jak szkoły, placówki medyczne, obiekty sportowe, a także publicznych przestrzeni zielonych, zgodnie z art. 13b pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ich bezpośrednim otoczeniu przypisano strefy planistyczne wspierające rozwój funkcji publicznych i integracyjnych, w szczególności strefę usługową (SU), strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową jednorodzinną (SJ). Zapewniono również powiązania komunikacyjne i możliwość lokalizacji usług towarzyszących. Przestrzenie zielone objęto w większości strefą otwartą (SO), w celu utrzymania ich ogólnodostępnego charakteru, funkcji przyrodniczej, wypoczynkowej i zdrowotnej. Natomiast cmentarze objęte zostały strefą cmentarzy (SC).

2.11. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu (art. 13b pkt 4) u.p.z.p.)

W obszarze miasta i gminy Kunów zlokalizowane są różne obiekty i sieci infrastruktury technicznej, które zapewniają podstawowe usługi dla mieszkańców i wspierają rozwój miasta i gminy. Należą do nich:

Infrastruktura drogowa

Sieć drogowa w miast i gminy Kunów obejmuje drogi krajowe, powiatowe, gminne oraz drogi wewnętrzne. System komunikacyjny stanowi fundament rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego gminy, decydując o jej dynamice rozwoju, ale również wprowadzając pewne ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania przestrzennego.

Sieć drogową na obszarze miasta i gminy Kunów tworzą:

- drogi krajowe (Nr 9 relacji „Radom – Rzeszów o długości 8,7 km oraz Nr 42 relacji „Namysłów – Rudnik” o długości 2,5 km);
- drogi powiatowe (15 ciągów o łącznej długości 61,1 km);
- drogi gminne (60 ciągów o łącznej długości 108,00 km) i wewnętrzne.

Dla obszaru, na którym zlokalizowane są drogi krajowe i powiatowe, określono strefę komunikacyjną. Obszary pozostałych kategorii dróg, tworzących szkielet gminnej sieci komunikacyjnej objęte zostały strefą infrastrukturalną oraz pozostałymi strefami planistycznymi, dla których jako podstawowy profil funkcjonalny określony został teren komunikacji.

Infrastruktura kolejowa

Na obszarze miasta i gminy Kunów występuje infrastruktura kolejowa w postaci:

- linii kolejowej nr 25 Skarżysko-Kamienna – Ostrowiec Świętokrzyski – Sandomierz obsługująca ruch pasażerski i towarowy;
- planowanej budowy linii kolejowej nr 84 na odcinku Radom-Iłża-Kunów – Centralny Port Komunikacyjny – CPK w wariantcie W3 (długość trasy ok. 53 km, przebieg: trasa projektowana jest dla ruchu pasażerskiego (prędkość do 250 km/h) i ruchu towarowego (prędkość do 120 km/h).

Pozostała infrastruktura techniczna i komunalna

W planie ogólnym uwzględniono uwarunkowania wynikające ze zlokalizowanych na terenie gminy:

- **przesyłowych linii elektroenergetycznych:** wysokich napięć 110 kV z której zasilany jest Główny Punkt Zasilający – GPZ Kunów, relacji Starachowice — Ostrowiec Św. z pasem technologicznym o szerokości 30 m (po 15 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym) oraz linie 15 kV w całym obszarze gminy, dla linii 15 kV – 15 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii); w obszarze gminy znajduje się 79 stacji transformatorowych;
- **istniejących obiektów OZE:** ogniwa fotowoltaiczne na obiektach użyteczności publicznej w mieście i gminie Kunów oraz na nieruchomościach należących osób fizycznych, miasto i gmina posiada następujące warunki do rozwoju OZE (brak korzystnych warunków geotermalnych, dobre warunki do powszechnego wykorzystania energii słonecznej, średnio korzystnych warunków energetycznych dla energii wiatrowej, możliwość

wykorzystania energii wody (np. na rzece Świślinie w km 5+ 900 w Dołach Biskupich jest zlokalizowana mała elektrownia wodna (MEW) o mocy 225 kW);

- **linii gazociągowej** stanowiącej przebiegającą magistrale gazociągu wysokiego ciśnienia 4MPa $\varnothing$ 500 mm, relacji Sandomierz – Lubienia – Warszawa, poza tym w Kunowie znajduje się stacja redukcyjno-pomiarowa z doprowadzonym gazociągiem średniego ciśnienia o przewodzie $\varnothing$ 100. Z gazociągu korzysta ponad 3000 mieszkańców gminy (32 %);
- **bazy sieci komórkowej** (według www.stacjebazowe.pl)
Sześć masztów komunikacyjnych sieci komórkowej ze stacjami bazowymi:
 - sieci Plus (maszt sieci Plus) zlokalizowany w Kunowie przy ul. Fabrycznej 1 (wieża Cellnex/Towerlink),
 - sieci Orange, sieci T-Mobile (maszt sieci Orange) (komin) zlokalizowany w Kunowie ul. Kolejowa (teren przemysłowy w mpzp Kunów oznaczony symbolem IT2 na działce ewid. nr 3882/1 obręb Kunów-miasto),
 - sieci Play (maszt własny sieci) zlokalizowany w Kunowie (wieża kratowa Cellnex/OnTower) położona na działce 161 obręb Kunów -miasto (symbol IT1 w mpzp Kunów), ul. Fabryczna 27B,
 - sieci Orange w Nietulisku Dużym 230 na działce ewid. nr 455 obręb Nietulisko Duże, maszt powstał ok. 4 lata temu
 - sieci Play (maszt własny sieci Play) w Biechowie – maszt na działce ewid.118 obręb Biechów,
 - sieci Play (maszt własny sieci Play) w Dołach Biskupich – maszt na działce ewid.180/2 obręb Doły Biskupie;
- **istniejącej sieci wodociągowej** grupowej, z których korzystają prawie wszyscy mieszkańcy (98 %) Kunowa, Biechowa, Bokszyckiej, Bukowia, Chocimowa, Dołów Biskupich, Udzicowa, Małego Jodła, Prawęcina, Nietuliska Dużego, Nietuliska Małego, Rudki, Janika, Kurzaczy, Miłkowskiej Karczmy, Kolonii Inwalidzkiej, Kolonii Piaski, Wymysłowa zasilane są z ujęć wody podziemnej z sześciu studni głębinowych zlokalizowanych w Kunowie przy ul. Fabrycznej, Kunowie-Bukowska Góra, Dołach Biskupich, Małym Jodle, Biechowie i Bokszyckiej;
- **istniejącej sieci kanalizacyjnej** (sieć kanalizacyjna gminy obejmuje 49,83% (91,8 km) gospodarstw domowych);
- **oczyszczalni ścieków w Kunowie** (mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków o wydajności 800 m³/dobę, posiada 34 lokalne przepompownie ścieków i pompownię główną, obecnie średni zrzut ścieków kształtuje się na poziomie 1500 m³/dobę do wód rzeki Kamiennej, oczyszczalnia posiada znacznie większą przepustowość do oczyszczania);
- **budowy Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) w Kunowie** tzw. „bazy”, nowoczesnego obiektu PSZOK, który będzie zlokalizowany w miejscu obecnego punktu przy ul. Partyzantów. Obiekt ten pozwoli na bezpłatne składowanie starych mebli, sprzętu RTV i AGD czy gruzu;
- **selektywnej zbiórki odpadów komunalnych** zbieranych od mieszkańców miasta i gminy, odpady te są składowane w Zakładzie Unieszkodliwiania Odpadów „Janik” Sp.

z o.o. (powierzchnia Zakładu 4,21 ha w północnej części gminy Kunów), który posiada instalacje do przetwarzania odpadów komunalnych.

Inwestycje celu publicznego

Przy sporządzaniu planu ogólnego uwzględniono uwarunkowania związane z planowaną inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnych tj. budową linii kolejowej nr 84 w wariantcie projektowym W3 na odcinku Radom – Ilża – Kunów, przebudowa i elektryfikacja linii kolejowej 25 Łódź Kaliska – Dębica na odcinku Sandomierz – Skarżysko-Kamienna, rozbudową Regionalnego Zakładu Zagospodarowania Odpadów w miejscowości Janik, inwestycja ma być realizowana w ramach Obszaru Strategicznej Interwencji (OSI) Miast Północy woj. świętokrzyskiego w kierunku stworzenia klastra technicznego.

2.12. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z występowania obszarów pomników zagłady i ich strefy ochronnej (art. 13b pkt 3) lit. k) u.p.z.p.)

W obszarze miasta i gminy Kunów nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

2.13. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W obszarze miasta i gminy Kunów nie ustalono terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, zastrzeżonych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa (Decyzja Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej).

Natomiast w obszarze gminy Kunów występują tereny zamknięte ustanowione ze względu na przebieg linii kolejowej (Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe).

2.14. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych (art. 13b pkt 5) u.p.z.p.)

W odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, określonych w art. 13b pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w obszarze miasta i gminy Kunów w chwili obecnej nie został jeszcze uchwalony Audyt Krajobrazowy Województwa Świętokrzyskiego (konsultacje społeczne nad dokumentem zakończono 22 maja 2026 r.). Z uwagi na trwające

prace nad tym dokumentem, w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego gminy nie uwzględniono konkretnych rekomendacji wynikających z Audytu. Po zakończeniu prac nad Audytem, planowane jest wprowadzenie ewentualnych zmian w planie, mających na celu ochronę krajobrazów priorytetowych i wdrożenie zaleceń zawartych w opracowywanym dokumencie.

2.15. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z występowania obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji (art. 13b pkt 3) lit. r) u.p.z.p.)

W obszarze gminy miasta i gminy Kunów występują tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Dlatego też w obszarze gminy do obszarów wymagających rekultywacji wskazano tereny związane z eksploatacją odkrywkową surowców mineralnych, głównie piasków i żwirów.

Rekultywacja w obszarze gminy powinna obejmować tereny zdegradowane i przekształcone w wyniku działalności człowieka, w szczególności wspomniane wyżej tereny przeznaczone pod odkrywkową eksploatację kopalin. Proces rekultywacji ma na celu przywrócenie takich terenów do ich pierwotnej funkcji środowiskowej lub przystosowanie ich do nowych, korzystnych dla społeczeństwa i środowiska zastosowań. Rekultywacja terenów poeksploatacyjnych odgrywa kluczową rolę w ograniczaniu negatywnego wpływu przemysłu wydobywczego na środowisko naturalne, a także w poprawie estetyki krajobrazu oraz możliwości użytkowych tych obszarów w przyszłości.

W planie ogólnym gminy uwzględniono występowanie obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. n ustawy planowaniu przestrzennym. i zagospodarowaniu Obszar rekultywacji obejmujący zdegradowane grunty przemysłowe został objęty szczególnym podejściem uwzględniającym konieczność planistycznym, ich przywrócenia do użytkowania w sposób bezpieczny i funkcjonalny poprzez wyznaczenie strefy zieleni i rekreacji (SN).

2.16. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z występowania obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji (art. 13b pkt 3) lit. o) u.p.z.p.)

W mieście i gminie Kunów uchwałą nr XIII.88.2024 Rady Gminy w Kunowie z dnia 30 grudnia 2024 r. przyjęto Gminny program rewitalizacji Miasta i Gminy Kunów w na lata 2024-2030 (zwany dalej GPR) gdzie wyznaczone zostały obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji. Obszar zdegradowane obejmuje obręb ewidencyjny Kunów-miasto, Doły Biskupie i Nietulisko Duże.

Do przedsięwzięć rewitalizacyjnych zawartych w GPR należą:

- przedsięwzięcia podstawowe w mieście Kunów (zapewnienie nowoczesnej, wielofunkcyjnej infrastruktury na potrzeby Gminnego Centrum Kultury - rozbudowa i przebudowa budynku przy ul. Fabrycznej 2 w Kunowie; utworzenie Klubu Malucha w Kunowie – zapewnienie oferty opiekuńczej dla dzieci do lat 3; uruchomienie Klubu Senior+; spichlerz spotkań – przebudowa budynku dawnego spichlerza w Kunowie wraz z otoczeniem na funkcje centrum aktywności społecznej; rozbudowa drogi powiatowej nr 0656T - ul. Warszawska w Kunowie; rozwój oferty Centrum Wolontariatu przy szkole podstawowej w Kunowie; warsztat Terapii Zajęciowej – oferta działań dla osób z niepełnosprawnościami; rozbudowa stadionu LKS Stal Kunów dla ogólnodostępnych funkcji rekreacyjnych; przyjazne przestrzenie osiedlowe – montaż nowych ławek; poprawa dostępności miejsc parkingowych na osiedlu Langiewicza),
- przedsięwzięcia podstawowe w gminie Kunów – przedsięwzięciami objęto sołectwa Doły Biskupie i Nietulisko Duże (Program Aktywności Lokalnej dla mieszkańców osiedla budynków socjalnych w Nietulisku Dużym; remont budynku remizy strażackiej oraz uruchomienie świetlicy środowiskowej w Dołach Biskupich; zabezpieczenie i przebudowa obiektów gospodarczych dawnej walcowni żelaza w Nietulisku Fabrycznym z dostosowaniem ich do nowych funkcji; remont/przebudowa drogi powiatowej: nr 1599T, nr 1600T, nr 1601T) oraz przedsięwzięcia wspólne dla podobszarów rewitalizacji (program sąsiedzkich usług opiekuńczych, budowa sieci kanalizacyjnej w miejscowości Doły Biskupie).

Plan ogólny miasta i gminy Kunów uwzględnia uwarunkowania wyznaczonego obszaru zdegradowanego i rewitalizacji poprzez odpowiednie kształtowanie stref planistycznych, w tym określenie stref zieleni i rekreacji na istniejących i nowych terenach, w celu poprawy jakości przestrzeni publicznych oraz tworzenia warunków dla nowych inwestycji powiązanych z procesem rewitalizacji, a także określenie odpowiedniego gminnego katalogu stref planistycznych w celu wspieranie odnowy i modernizacji istniejącej zabudowy.

3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY KUNÓW

3.1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych (art. 13h ust. 2 pkt 1) u.p.z.p.)

Plan ogólny miasta i gminy Kunów został sporządzony na podstawie uchwały nr VI.40.2024 Rady Miasta Kunów z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Kunów. Obszarem objętym planem ogólnym jest miasto i gmina Kunów w granicach administracyjnych zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na obszarze gminy nie występują tereny zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny jest aktem prawa miejscowego i stanowi podstawę do sporządzania planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Najważniejszymi aspektami przy tworzeniu podziału na poszczególne strefy były przeznaczenia terenów określone w obowiązujących planach miejscowych, istniejące uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne oraz obszary o szczególnych wymaganiach zagospodarowania i ochrony. W przypadku obowiązywania planu miejscowego na danym obszarze, podstawą wyznaczenia danej strefy funkcjonalnej były przeznaczenia określone w planach, zarówno w zakresie przeznaczeń podstawowych, jak i przeznaczeń dopuszczonych. Podobną zasadę przyjęto w odniesieniu do wskaźników urbanistycznych. Ponadto przy wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę politykę przestrzenną gminy określoną zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego. Plan ogólny uwzględnia dokumenty regulujące zagadnienia związane z planowaniem przestrzennym opracowanych zarówno na szczeblu gminnym, wojewódzkim, jak i krajowym. Ustalenia planu ogólnego zachowują i dążą do zachowania oraz ochrony obszarów i obiektów o szczególnych wymaganiach zagospodarowania oraz wartościach dla gminy, w szczególności chronionej przyrody, zabytków oraz stanowisk archeologicznych. Wykonuje się to w ramach określenia poszczególnych stref funkcjonalnych oraz ich profilu podstawowego, fakultatywnie profilu dodatkowego i odpowiednich wskaźników urbanistycznych. W ramach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu, plan ogólny gminy określa maksymalne dopuszczalne wysokości zabudowy oraz intensywność zabudowy nadziemnej w różnych strefach, uwzględniając charakterystyczny krajobraz gminy. Ponadto, projekt przewiduje minimalny wymagany udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, co umożliwi utrzymanie odpowiedniego poziomu zieleni na obszarach zabudowanych i zagospodarowanych. Zachowanie tych zasad będzie kluczowe dla utrzymania równowagi ekologicznej oraz naturalnych powiązań przyrodniczych w obrębie miasta i gminy Kunów. Te zapisy umożliwią harmonijne połączenie planowanego rozwoju przestrzennego z uwarunkowaniami środowiskowymi regionu oraz pobliskich terenów

objętych ochroną. Strefa komunikacyjna planu ogólnego Miasta i Gminy Kunów obejmuje drogi: krajowe i powiatowe.

Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Podczas wyznaczania stref planistycznych priorytetowo uwzględniono obowiązujące w mieście i gminie Kunów miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (tabela 6, ryc. 1), ze szczególnym naciskiem na obszary, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.

W mieście i gminie Kunów obowiązuje 21 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujący swym zasięgiem przestrzennym całą powierzchnię miasta i gminy Kunów.

W granicach obszaru objętego planami wyznaczono tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, U – tereny zabudowy usługowej, PG – teren powierzchniowej eksploatacji złoża, IW – tereny infrastruktury technicznej – wodociągowej, RM – teren zabudowy zagrodowej, WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych, ZA – tereny zieleni naturalnej, ZL – tereny lasów, R – tereny rolnicze, KK – teren kolejowy, KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, KDGP/KDZ – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego – docelowo drogi publicznej klasy zbiorczej, KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej, KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

W planach miejscowych zawarto zasady:

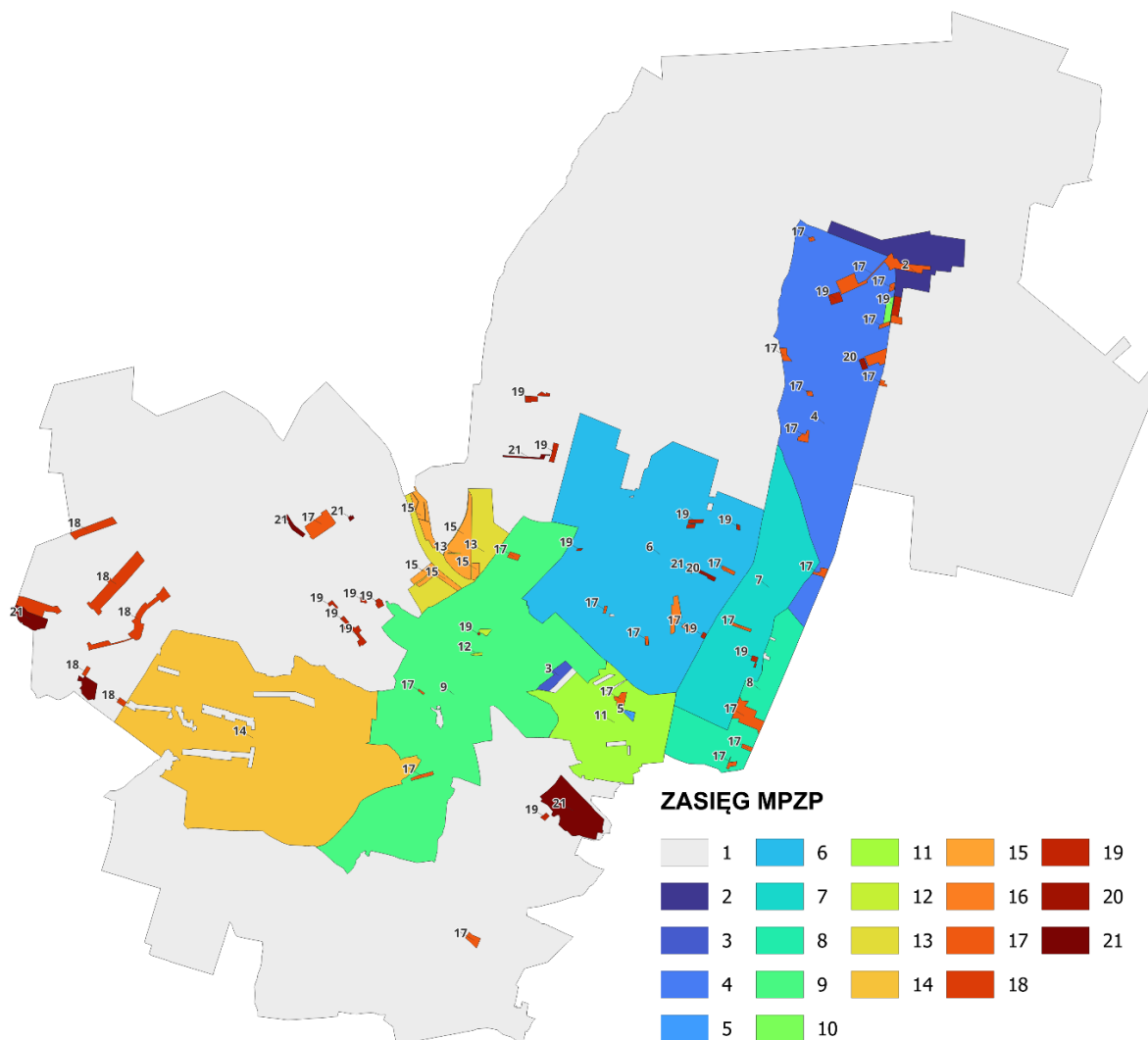
- ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu,
- ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

oraz pozostałe ustalenia dotyczące:

- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów,
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Plany zawierają również ustalenia szczegółowe dla konkretnych terenów wraz z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (przykładowo m. in. dla terenów zabudowy mieszkaniowej określono przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalna wysokość (przykładowo dla budynków mieszkalnych do 11 m, dla pozostałych budynków do 7 m), maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych (przykładowo dla budynków mieszkalnych - 2, dla pozostałych budynków – 1), forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych, maksymalna intensywność zabudowy (przykładowo 0,7), minimalna intensywność zabudowy (przykładowo 0,05), maksymalna powierzchnia zabudowy

(przykładowo 50%), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (przykładowo 35%), minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m², dostęp do drogi publicznej i in.).



Objaśnienie: numeracja planu na rycinie odpowiada numeracji obowiązującego planu miejscowego w tabeli 5.

Rys. 1. Lokalizacja obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze miasta i gminy Kunów; Źródło: opracowanie własne OnGeo, 2026.

Tab. 6. Wykaz obowiązujących i realizowanych planów miejscowych w obszarze miasta i gminy Kunów

L.p.	Nazwa planu	Nr i data uchwały	Publikacja
Mpzp obowiązujące			
1.	Miejscowy plan Miasto i Gmina Kunów:	Nr LVII/387/06 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 31 maja 2006 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą LX/364/10 Rady	Dz. Urz. Woj. Św. z 2006 r. Nr 181, poz. 2124; z 2010 r. Nr 247, poz. 2443, z 2020 r. poz. 1437,

		Miejskiej w Kunowie z dnia 25 czerwca 2010 r.	2082 i 3642, z 2021 r. poz. 2605, 3018, 3019 i 3254, z 2022 r. poz. 2271 i 4129, z 2023 r. poz. 1714 i 3926 i z 2025 r. poz. 522
2.	Miejscowy plan obejmujący część sołectwa Kurzacze	Nr XXXV.202.2020 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 28 maja 2020 r.	Dz. Urz. Woj. Św. z 2020 r. poz. 2082)
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rudka część A (tzw. fotowoltaika)	Nr XLIII.252.2020 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 15 października 2020 r.	Dz. Urz. Woj. Św. z 2020 r. poz. 3642
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miłkowska Karczma	Nr LXI.376.2021 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 9 września 2021 r.	Dz. Urz. Woj. Św. z 2021 r. poz. 3018 oraz z 2022 r. poz. 2934
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rudka część B (kopalnia)	Nr LXI.377.2021 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 9 września 2021 r. ze zmianą Nr XCIII.623.2023 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 25 maja 2023 r.	Dz. Urz. Woj. Św. z 2023 r. poz. 2341, zmiana Dz. Urz. Woj. Św. z 2023 r. poz. 2341
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Janik	Nr LXII.386.2021 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 30 września 2021 r.	Dz. Urz. Woj. Św. z 2021 r. poz. 3254, z 2023 r. poz. 3672 i z 2024 r. poz. 3210
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wymysłów	Nr LXIII.396.2021 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 28 października 2021 r.	Dz. Urz. Woj. Św. z 2021 r. poz. 3656 i 4405
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Boksycka	Nr LXIII.397.2021 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 28 października 2021 r.	Dz. Urz. Woj. Św. z 2021 r. poz. 3533
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kunów	Nr LXXV.492.2022 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 9 czerwca 2022 r.	Dz. Urz. Woj. Św. z 2022 r. poz. 2271 i 2619, z 2024 r. poz. 235
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego część sołectwa Miłkowska Karczma	Nr LXXIX.517.2022 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 25 sierpnia 2022 r.	Dz. Urz. Woj. Św. z 2022 r. poz. 2934

11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rudka część C	Nr LXXXV.541.2022 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 24 listopada 2022 r.	Dz. Urz. Woj. Św. z 2022 r. poz. 4129
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kunów Rozstrzygnięcie nadzorcze	Nr XC.599.2023 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 30 marca 2023 r.	(Dz. Urz. Woj. Św. z 2023 r. poz. 1714
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kolonia Piaski	Nr XCVII.644.2023 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 14 lipca 2023 r.	Dz. Urz. Woj. Św. z 2024 r. poz. 1598
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Prawęcín	Nr CI.662.2023 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 28 września 2023 r.	Dz. Urz. Woj. Św. z 2023 r. poz. 3926
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kolonia Piaski	Nr CVIII.731.2024 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 28 marca 2024 r.	Dz. Urz. Woj. Św. z 2024 r. poz. 1598
16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Część sołectwa Janik (fotowoltaika)	Nr VI.41.2024 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 29 sierpnia 2024 r.	Dz. Urz. Woj. Św. z 2024 r. poz. 3210
17.	Wybrane obszary – etap I (zmiany punktowe)	Nr XV.99.2025 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 29.01.2025 r.	Dz. Urz. Woj. Św. z 2025 r. poz. 521
18.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Doły Biskupie	Nr. XV.100.2025 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 29 stycznia 2025 r.	Dz. Urz. Woj. Św. z 2025 r. poz. 522
19.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wybrane obszary – etap II	Nr XXIX.185.2025 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 27 listopada 2025 r.	Dz. Urz. Woj. Św. z 2025 r. poz. 3843
20.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wybrane obszary – etap III	Nr XXXIX.244.2026 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 30 kwietnia 2026 r.	Dz. Urz. Woj. Św. z 2026 r. poz. 1588
21.	Obszary występowania złóż kopalin oraz wybrane obszary w gminie Kunów	Nr XXXIX.245.2026 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 30 kwietnia 2026 r.	Dz. Urz. Woj. Św. z 2026 r. poz. 1589

Źródło: opracowanie własne, 2026.

3.1.1. Gminny katalog stref planistycznych

W planie ogólnym dla miasta i gminy Kunów wyznaczono następujące kategorie stref planistycznych:

- 1) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- 4) SU – strefy usługowe,
- 5) SP – strefa gospodarcza,
- 6) SR – strefy produkcji rolniczej,
- 7) SI – strefy infrastrukturalne,
- 8) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- 9) SC – strefy cmentarzy,
- 10) SG – strefy górnictwa,
- 11) SO – strefy otwarte.
- 12) SK – strefa komunikacyjna.

Dla wszystkich stref określone zostały podstawowe profile funkcjonalne oraz profile dodatkowe.

Profil dodatkowy może określać dodatkową charakterystykę funkcjonalną strefy planistycznej. Profile dodatkowe wyznaczone w strefach planistycznych Miasta i Gminy Kunów opisuje poniższa tabela:

Tab. 7. Profile dodatkowe wyznaczonych stref planistycznych

Symbol strefy	Nazwa strefy planistycznej	Dodatkowy profil funkcjonalny
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SU	strefa usługowa	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SR	strefa produkcji rolniczej	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SI	strefa infrastrukturalna	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu

SC	<i>strefa cmentarzy</i>	<i>teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód</i>
SG	<i>strefa górnictwa</i>	<i>teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód</i>
SO	<i>strefa otwarta</i>	<i>teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej</i>
SK	<i>strefa komunikacyjna</i>	<i>teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód</i>

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z dnia 3 grudnia 2024 r. poz. 1775).

Określone zostały również wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – obowiązkowo dla stref SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, fakultatywnie dla stref SI, SN, SC, SG, SO, SK. Ponadto dla każdej strefy, z wyjątkiem stref SG i SO określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejszego niż wynika to z przepisów § 2. ust. 1. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentów prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2024 poz. 1775). Przyjęte założenia przy wyznaczaniu stref planistycznych uwzględniały zarówno lokalne potrzeby, jak i potencjał przestrzeni dla realizacji długoterminowej wizji zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną miasta i gminy Kunów ujętą w Strategii rozwoju miasta i gminy Kunów na lata 2021-2030 oraz obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W procesie wyznaczania stref planistycznych uwzględniono również art. 13d. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez wyznaczenie stref planistycznych SJ, SW oraz SZ na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Kompletne dane opisowe katalogu stref planistycznych przedstawia załącznik nr 5.

3.1.2.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Profil podstawowy strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną obejmuje: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Wskaźniki urbanistyczne dla zabudowy wielorodzinnej zostały określone na podstawie istniejącej zabudowy tego typu na obszarze gminy.

Strefa ta obejmuje istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowane w mieście Kunowie. Na obszarze wiejskim w planie ogólnym gminy nie wyznaczono terenów

pod tą strefę ze względu na brak zapotrzebowania na ten typ zabudowy zgodnie z polityką przestrzenną gminy, która priorytetowo nawiązuje do zachowania wiejskiego krajobrazu, rozwoju agroturystyki oraz wspierania funkcji rolniczej w południowej części gminy, gdzie występują gleby lessowe I-III klasy bonitacyjnej.

W obszarze gminy Kunów dominuje zabudowa jednorodzinna i zagrodowa miejscami rozproszona, która szczególnie w południowej części gminy wiąże się z działalnością rolniczą. Brak silnie zurbanizowanych miejscowości sprawia, że rozwój intensywnej zabudowy wielorodzinnej nie znajduje uzasadnienia w lokalnych uwarunkowaniach przestrzennych ani w potrzebach społeczności lokalnej. Kontynuacja dotychczasowego, wiejskiego modelu zagospodarowania sprzyja nie tylko zachowaniu tożsamości kulturowej gminy, ale również odpowiada oczekiwaniom mieszkańców, którzy cenią sobie spokojny tryb życia w otoczeniu przyrody. Analiza danych demograficznych i trendów rozwojowych gminy wskazuje na niskie zapotrzebowanie na zabudowę wielorodzinną. Liczba ludności w gminie Kunów w latach wykazuje tendencję spadkową, a struktura migracyjna nie generuje presji na powstawanie lokali w budownictwie wielorodzinnym. W tej sytuacji tworzenie zasobu terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną prowadziłoby do nieefektywnego rozpraszania przestrzeni i zwiększenia kosztów obsługi infrastrukturalnej, bez proporcjonalnych korzyści społecznych i gospodarczych. Zabudowa wielorodzinna jako forma urbanizacji o większej intensywności, pozostaje również w sprzeczności z potrzebą ochrony wiejskiego krajobrazu kulturowego, który stanowi jeden z kluczowych atutów gminy. Zachowanie otwartych przestrzeni, zieleni, tradycyjnych układów osadniczych oraz lokalnego dziedzictwa architektonicznego jest niezbędne dla utrzymania harmonii przestrzennej i walorów estetycznych obszaru. Utrzymanie spójności krajobrazu ma również znaczenie dla rozwoju agroturystyki, która opiera się na autentyczności wiejskiego otoczenia i potrzebie kontaktu z naturą. Dodatkowo, gmina posiada silny potencjał rolniczy, który należy chronić i rozwijać. Rezygnacja z wyznaczania terenów pod nową zabudowę wielorodzinną wynika więc z dążenia do efektywnego, zrównoważonego i racjonalnego zagospodarowania przestrzeni. Oparta jest na realnych potrzebach mieszkańców, uwarunkowaniach środowiskowych i gospodarczych, a także konieczności ochrony dziedzictwa krajobrazowego i rolniczego gminy. Wyznaczone strefy przedstawia tabela 8, w której zawarto wielkości wskaźników przestrzennych maksymalnych (naziemna intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy i wysokość zabudowy) oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Tab. 8. Gminny katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Symbol strefy	Maksymalna naziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SW – 4SW	2.0	50.0	15.0	30.0

Źródło: opracowanie własne, 2025-2026.

3.1.2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Strefa obejmuje istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz tereny przeznaczone pod przyszłą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, które wyznaczono w ramach określania terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz biorąc pod uwagę wnioski mieszkańców, z uwzględnieniem obowiązujących uwarunkowań przestrzennych i prawnych. Wyznaczone zostały celem zapewnienia obecnych i przyszłych potrzeb mieszkańców związanych z rozwojem tego typu zabudowy. Proces planistyczny opierał się na analizie dostępności infrastruktury technicznej, zgodności z kierunkami rozwoju gminy oraz zachowaniu ładu przestrzennego. Nowe tereny zostały wyznaczone przede wszystkim jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, w celu domknięcia i uporządkowania układów przestrzennych wsi, przy jednoczesnym zachowaniu zasad ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Uzupełnienie zabudowy w sposób zwarty pozwala na efektywniejsze wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej oraz ograniczenie rozpraszania zabudowy na terenach dotąd nie objętych obiektami inwestycyjnymi. Szczególną uwagę poświęcono miejscowościom, w których występują pojedyncze, niezabudowane działki lub większe rozłogi gruntu w obrębie zwartej zabudowy, które dotychczas nie były objęte analizami i uregulowaniami planistycznymi lub miały inny niż mieszkaniowy charakter użytkowania. Wprowadzenie możliwości zabudowy tych obszarów pozwoli na ich efektywne zagospodarowanie oraz poprawi spójność przestrzenną wsi i całej gminy. Do wskazanych miejscowości należą: Biechów, Boksycka, Bukowie, Chocimów, Doły Biskupie, Janik, Kolonia Inwalidzka, Kolonia Piaski, Kurzacze, Małe Jodło, Miłkowska Karczma, Nietulisko Duże, Nietulisko Małe, Prawęcín, Rudka, Udzićów, Wymysłów) i miasto Kunów.

Miejscowości te charakteryzują się typowo wiejską, liniową zabudową z dostępem do infrastruktury technicznej oraz występowaniem w przeważającej większości gruntów rolnych klasy IV i V. Stwarza to dogodne warunki do kontynuacji zabudowy, w niektórych przypadkach nawet po obu stronach dróg, z możliwością uzupełniania luk oraz intensyfikacji i domknięcia przestrzennego rozproszonych ognisk zwartej zabudowy. Dodatkowo wsie północnej części gminy jako połączone przestrzenno-funkcjonalnie miejscowości stanowiące ośrodek gminny, wykazują naturalne predyspozycje do rozwoju w kierunku zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wszystkie analizowane miejscowości posiadają uwarunkowania przestrzenne i osadnicze sprzyjające wprowadzeniu nowych terenów pod zabudowę jednorodzinną. Dominujący liniowy lub skupiony układ zabudowy, dostępność infrastruktury, występowanie luk w istniejących strukturach oraz ograniczone wartości użytkowe przyległych gruntów rolnych przemawiają za takim kierunkiem działań planistycznych. Każda z lokalizacji została wybrana na podstawie lokalnych uwarunkowań i potrzeb, co pozwala na rozwój zgodny z charakterem gminy oraz zasadami ładu przestrzennego.

Wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy został określony na poziomie nieprzekraczającym wartości 0,5–0,7. Wyższe wartości wskazane zostały dla obszarów

znajdujących się w skupionej zabudowie (0,8 dla strefy 100SJ, 234SJ, 286SJ; 1,0 dla strefy 106SJ, 111SJ, 125SJ, 137SJ; 1,8 dla strefy 107SJ, 141SJ, 143SJ, 147SJ). Jest to wartość typowa dla obszarów wiejskich, gdzie preferowana jest niewielka skala zabudowy, zapewniająca przestronność i otwartość terenów mieszkaniowych z jednoczesną możliwością lokalizacji budynków gospodarczych, wiat, garaży czy obiektów towarzyszących. Z uwagi na charakter miejscowości gminy Kunów, w których dominuje tradycyjna zabudowa jednorodzinna i zagrodowa, przyjęto maksymalny udział powierzchni zabudowy na poziomie 50%. Ma to na celu ograniczenie rozlewania się zabudowy, umożliwić zachowanie dużych ogrodów i przestrzeni gospodarczych, a także zapewnić odpowiednie odstępy między budynkami. Jest to również zgodne z oczekiwaniami mieszkańców co do swobodnego korzystania z terenu działki, np. w celach ogrodniczych lub rekreacyjnych. Niższe wartości określone zostały dla obszarów na terenach otwartych, z kolei wyższe dla znajdujących się w zwartej zabudowie. Maksymalna wysokość zabudowy została określona na 9-12 metrów, czyli zazwyczaj do 2, sporadycznie do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe. Ograniczenie to wynika z konieczności zachowania spójności z istniejącym krajobrazem kulturowym oraz ochrony dominujących wartości widokowych i sylwetowych wsi. Niska zabudowa jest charakterystyczna dla terenów wiejskich i stanowi ważny element tożsamości kulturowej gminy. Utrzymanie takiej wysokości zabudowy zapobiega powstawaniu dysharmonii w przestrzeni oraz ogranicza negatywne oddziaływania obiektów na sąsiednie nieruchomości. Z uwagi na rolniczy charakter gminy, wysoki udział zieleni i potrzeby retencji wód opadowych, przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30–50% działki. Takie rozwiązanie wspiera ochronę środowiska, sprzyja zachowaniu lokalnych warunków hydrologicznych, przeciwdziała nadmiernemu uszczelnieniu powierzchni i pozwala na swobodny rozwój zieleni przydomowej. Wyższe wartości wskaźnika wyznaczone zostały na terenach otwartych oraz znajdujących się na obszarach form ochrony przyrody. Wyznaczone strefy przedstawia tabela 9.

Tab. 9. Gminny katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ)

Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
88SJ	0.5	30.0	11.0	30.0
92SJ, 95SJ, 174SJ, 177SJ, 185SJ, 222SJ, 226SJ, 239SJ, 246SJ, 248SJ, 292SJ	0.5	30.0	11.0	50.0
250SJ, 252SJ, 256SJ	0.5	40.0	11.0	45.0
200SJ, 202SJ, 213SJ, 231SJ, 236SJ, 242SJ-243SJ, 247SJ, 251SJ, 255SJ, 258SJ, 264SJ	0.5	50.0	11.0	35.0
1SJ-3SJ, 8SJ, 10SJ-13SJ, 15SJ-16SJ, 19SJ-24SJ, 29SJ, 33SJ, 66SJ, 70SJ, 73SJ, 79SJ-80SJ, 85SJ,	0.6	40.0	11.0	35.0

97SJ, 155SJ, 159SJ-160SJ, 163SJ, 167SJ, 173SJ, 176SJ, 180SJ-181SJ, 184SJ, 187SJ-189SJ, 192SJ-195SJ, 197SJ, 199SJ, 204SJ-209SJ, 211SJ-212SJ, 214SJ-215SJ, 219SJ-221SJ, 223SJ-224SJ, 228SJ, 230SJ, 235SJ, 240SJ-241SJ, 244SJ, 267SJ, 279SJ, 283SJ-285SJ, 294SJ, 299SJ, 302SJ				
82SJ	0.6	40.0	12.0	40.0
135SJ-136SJ, 142SJ	0.6	40.0	12.0	50.0
274SJ	0.6	45.0	11.0	40.0
232SJ, 245SJ, 249SJ, 253SJ-254SJ, 257SJ, 259SJ- 263SJ, 265SJ, 275SJ	0.6	50.0	11.0	35.0
4SJ-7SJ, 9SJ, 14SJ, 17SJ- 18SJ, 26SJ, 30SJ-32SJ, 36SJ-37SJ, 39SJ, 42SJ- 43SJ, 46SJ-47SJ, 49SJ- 50SJ, 54SJ, 56SJ, 58SJ- 62SJ, 64SJ, 68SJ-69SJ, 71SJ-72SJ, 75SJ, 78SJ, 83SJ-84SJ, 86SJ-87SJ, 89SJ-91SJ, 93SJ-94SJ, 101SJ, 104SJ, 128SJ, 140SJ, 144SJ, 152SJ, 154SJ, 158SJ, 161SJ, 164SJ, 166SJ, 170SJ-171SJ, 178SJ-179SJ, 237SJ, 290SJ	0.7	30.0	9.0	30.0
67SJ, 76SJ-77SJ, 81SJ, 96SJ, 98SJ, 102SJ, 148SJ, 165SJ, 218SJ, 269SJ, 271SJ-273SJ, 276SJ-278SJ, 282SJ, 287SJ-289SJ, 291SJ, 293SJ, 295SJ-297SJ, 300SJ- 301SJ, 303SJ	0.7	40.0	11.0	35.0
210SJ	0.7	40.0	12.0	35.0
34SJ-35SJ, 38SJ, 40SJ- 41SJ, 44SJ-45SJ, 51SJ- 53SJ, 55SJ, 57SJ, 63SJ, 74SJ, 103SJ, 105SJ, 122SJ, 138SJ, 172SJ, 175SJ	0.7	40.0	9.0	40.0
25SJ, 28SJ	0.7	50.0	10.0	30.0
65SJ, 99SJ, 108SJ-110SJ, 112SJ-117SJ, 120SJ-121SJ, 123SJ-124SJ, 126SJ-127SJ, 129SJ, 131SJ, 133SJ-134SJ, 139SJ, 145SJ-146SJ, 149SJ- 151SJ, 153SJ, 157SJ, 162SJ, 168SJ-169SJ, 186SJ,	0.7	50.0	11.0	35.0

190SJ, 198SJ, 201SJ, 203SJ, 216SJ, 225SJ, 227SJ, 229SJ, 233SJ, 270SJ, 280SJ-281SJ, 298SJ				
217SJ, 238SJ, 266SJ, 268SJ	0.7	50.0	12.0	35.0
182SJ-183SJ, 191SJ, 196SJ	0.7	60.0	11.0	30.0
27SJ, 48SJ, 118SJ-119SJ, 130SJ, 132SJ, 156SJ	0.7	70.0	9.0	30.0
100SJ, 234SJ, 286SJ	0.8	50.0	12.0	30.0
106SJ, 111SJ, 125SJ, 137SJ	1.0	50.0	12.0	35.0
107SJ, 141SJ, 143SJ, 147SJ	1.8	60.0	12.0	30.0

Źródło: opracowanie własne, 2025-2026

3.1.2.3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ)

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Obejmuje istniejące tereny zabudowy zagrodowej, w tym pojedyncze zagrody i gospodarstwa rolne, na obszarze całej gminy. Głównym typem morfogenetycznym osadnictwa wiejskiego na terenie gminy Kunów są luźne rzędówki, dwurzędówki a miejscami wsie wielodrożne uzupełnione sporadycznie osadnictwem rozproszonym.

W związku z dążeniem do kształtowania zwartej i funkcjonalnej zabudowy, zgodnej z kierunkami rozwoju gminy oraz polityką przestrzenną ukierunkowaną na efektywne gospodarowanie terenami zurbanizowanymi zdecydowano się na wyznaczenie ograniczonej liczby terenów pod nową zabudowę zagrodową, które wyznaczone zostały zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Decyzja ta została poprzedzona analizą trendów demograficznych oraz rzeczywistego zapotrzebowania na tego typu zabudowę w kontekście obecnych i prognozowanych potrzeb mieszkańców – wyznaczone tereny w miejscowości Miłkowska Karczma, Janik, Kolonia Piaski, Kolonia Inwalidzka wynikają z wniosków złożonych w toku postępowania. W ostatnich latach na terenie gminy Kunów obserwuje się systematyczny spadek rzeczywistego zapotrzebowania na nowe siedliska rolnicze. Proces ten jest wynikiem kilku równoległych zjawisk: malejącej liczby czynnych gospodarstw rolnych, postępującego starzenia się ludności wiejskiej oraz zmniejszającej się liczby rodzin przekazujących działalność rolniczą młodszymi pokoleniom. W wielu przypadkach funkcjonujące już siedliska są wystarczające do obsługi obecnych gospodarstw, a nowa zabudowa tego typu nie jest uzasadniona ani ekonomicznie, ani funkcjonalnie. Ponadto, obowiązujące przepisy wymagają, by zabudowa zagrodowa była lokalizowana wyłącznie na rzecz osób prowadzących lub zamierzających prowadzić działalność rolniczą, co wymaga odpowiedniego uzasadnienia i wykazania trwałego związku z produkcją rolną. W praktyce oznacza to, że zapotrzebowanie na nowe, wydzielone tereny tego rodzaju jest bardzo ograniczone, a potrzeby związane z funkcjonowaniem indywidualnych gospodarstw mogą być zaspokajane w ramach istniejących terenów rolnych i siedliskowych. Zgodnie z przyjętym kierunkiem rozwoju gminy, priorytetem pozostaje ochrona i racjonalne

wykorzystanie terenów rolnych, a także koncentracja zabudowy w istniejących strukturach osadniczych. Uwzględniając rozproszony i nisko-intensywny charakter zabudowy w gminie, przyjęto niską intensywność zabudowy (0,5-1,0), co odzwierciedla tradycyjny model zagospodarowania działek – z dominacją jednego budynku mieszkalnego oraz towarzyszących mu obiektów gospodarczych, a także zapewnia możliwość rozbudowy, jeżeli nastąpi taka potrzeba. Wskazane wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (30-70 %) pozwalają z kolei na zachowanie dużych przestrzeni otwartych, niezbędnych dla funkcji rolniczej, rekreacyjnej i ogrodniczej, oraz wpisują się w oczekiwania mieszkańców co do przestronności i prywatności. Wymienione wskaźniki urbanistyczne zostały zróżnicowane w zależności od lokalizacji i charakteru przestrzennego poszczególnych terenów. Niższe wartości intensywności i powierzchni zabudowy przyjęto dla obszarów znajdujących się na terenach otwartych oraz na terenach form ochrony przyrody, aby chronić ich walory środowiskowe i zachować wiejski charakter przestrzeni. Wyższe wartości dopuszczono na terenach o zwartej, skupionej zabudowie, gdzie istnieje odpowiednia infrastruktura, co umożliwi bardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni bez szkody dla otoczenia. Maksymalna wysokość zabudowy określona została na 11-18 metrów, w celu realizacji obiektów technicznych i gospodarczych, których specyfika funkcjonalna wymaga większych parametrów pionowych. Dotyczy to w szczególności takich inwestycji jak magazyny czy silosy na zboże. Ustalenie tej wysokości pozwala na dostosowanie planu do potrzeb nowoczesnych gospodarstw i przedsiębiorstw działających na obszarach wiejskich. Z kolei minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, ustalony na poziomie nie niższym niż 30-40 %, ma kluczowe znaczenie dla ochrony środowiska przyrodniczego, umożliwia naturalną retencję wód opadowych, sprzyja utrzymaniu mikroklimatu oraz wspiera rozwój zieleni wiejskiej. Wyznaczone strefy przedstawia tabela 10.

Tab. 10. Gminny katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ)

Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
101SZ, 104SZ-107SZ	0.5	50.0	11.0	35.0
129SZ	0.6	40.0	11.0	35.0
68SZ, 72SZ, 78SZ	0.6	40.0	11.0	40.0
2SZ-3SZ, 6SZ, 9SZ, 12SZ-13SZ, 15SZ, 17SZ-18SZ, 20SZ-25SZ, 27SZ-33SZ, 45SZ-47SZ, 49SZ, 51SZ, 53SZ, 55SZ-57SZ, 60SZ-61SZ, 63SZ, 65SZ, 69SZ-71SZ, 73SZ, 76SZ-77SZ, 81SZ-83SZ, 86SZ-95SZ,	0.7	30.0	15.0	30.0

97SZ-100SZ, 111SZ-121SZ, 123SZ-128SZ, 130SZ-140SZ				
67SZ, 79SZ-80SZ, 84SZ- 85SZ, 96SZ, 102SZ-103SZ	0.7	50.0	11.0	35.0
1SZ, 4SZ-5SZ, 7SZ-8SZ, 10SZ-11SZ, 14SZ, 16SZ, 19SZ, 35SZ, 59SZ, 75SZ	0.7	50.0	12.0	35.0
108SZ-110SZ	0.8	50.0	11.0	35.0
122SZ	0.8	50.0	18.0	30.0
26SZ, 34SZ, 36SZ-44SZ, 48SZ, 50SZ, 52SZ, 54SZ, 58SZ, 62SZ, 64SZ, 66SZ, 74SZ	1.0	50.0	12.0	35.0

Źródło: opracowanie własne, 2025-2026.

3.1.2.4. Strefy usługowe (SU)

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Obejmuje istniejące tereny usług z infrastrukturą o znaczeniu lokalnym – gminnym tj. usługi zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz biurowe i administracji, które zlokalizowane są głównie w mieście Kunów. Obecnie istniejące tereny usługowe, w szczególności te, na których zlokalizowane są usługi o charakterze publicznym i gminnym, skutecznie zaspokajają podstawowe potrzeby mieszkańców w zakresie dostępu do instytucji administracyjnych, oświaty, ochrony zdrowia oraz kultury. Ich lokalizacja i skala są adekwatne do potrzeb lokalnych społeczności i nie wymagają istotnych zmian w zakresie przeznaczenia przestrzennego i wyznaczenia nowych terenów. Niemniej w celu zapewnienia poprawnego rozwoju gminy rezerwy terenowe pod funkcję usługową zapewnione są w ramach pozostałych stref planistycznych, obejmujących tereny niezabudowane, dla których wyznaczony został podstawowy lub dodatkowy profil funkcjonalny: teren usług lub inny profil uszczegóławiający konkretny rodzaj usług. Wskaźniki urbanistyczne dla strefy SU mają następujące przedziały w poszczególnych parametrach: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,4 do 1,5; maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 30 do 70 %; maksymalna wysokość zabudowy od 11 do 24 m; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 30 do 45 %. Wyznaczone strefy przedstawia tabela 11.

Tab. 11. Gminny katalog wyznaczonych stref usługowych (SU)

Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni
---------------	--	-------------------------------	----------------------------------	------------------------------

		zabudowy [%]		biologicznie czynnej [%]
40SU	0.4	30.0	11.0	30.0
16SU	0.4	30.0	15.0	30.0
36SU	0.4	30.0	24.0	30.0
26SU	0.5	30.0	12.0	45.0
63SU	0.6	40.0	12.0	35.0
70SU	0.6	50.0	20.0	30.0
91SU	0.7	40.0	11.0	40.0
2SU, 9SU, 19SU, 24SU, 30SU	0.7	40.0	12.0	35.0
39SU	0.7	50.0	12.0	30.0
6SU, 43SU, 46SU, 49SU, 51SU, 53SU, 76SU, 79SU, 82SU-84SU, 86SU-90SU, 92SU	0.7	50.0	12.0	35.0
69SU, 73SU-75SU, 80SU- 81SU	0.7	60.0	11.0	30.0
18SU, 31SU, 35SU	0.7	70.0	12.0	30.0
3SU-4SU, 7SU-8SU, 10SU, 12SU-13SU, 15SU, 17SU, 20SU-23SU, 25SU, 27SU- 29SU, 61SU, 64SU-68SU	0.7	70.0	6.0	30.0
14SU	0.7	70.0	7.0	30.0
1SU, 5SU, 34SU, 85SU	0.8	50.0	12.0	30.0
32SU-33SU, 37SU-38SU, 41SU-42SU, 45SU, 48SU, 52SU, 54SU-56SU, 58SU- 60SU, 62SU	0.8	60.0	12.0	30.0
11SU	0.8	70.0	12.0	30.0
72SU, 77SU-78SU	0.9	50.0	12.0	30.0
71SU	0.9	50.0	15.0	30.0
44SU, 47SU, 50SU, 57SU	1.5	50.0	15.0	30.0

Źródło: opracowanie własne, 2025-2026.

3.1.2.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego

Na obszarze miasta i gminy Kunów z powodu niskiego zapotrzebowania na obiekty handlu wielkopowierzchniowego nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego.

3.1.2.5. Strefa gospodarcza (SP)

Strefy gospodarcze zostały wyznaczone na terenach, na których znajduje się już zabudowa produkcyjna lub produkcyjno-usługowa, oraz na obszarach przewidzianych do rozwoju tej

funkcji, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy. Określone standardy urbanistyczne stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy, zachowując zgodność z istniejącym stanem zabudowy w mieście i gminie Kunów. Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Podstawowym celem wyznaczenia tych terenów jest wspieranie rozwoju lokalnej gospodarki poprzez stworzenie warunków dla funkcjonowania drobnej działalności produkcyjnej, przetwórczej, magazynowej oraz usługowej – zarówno ogólnodostępnej, jak i związanej z obsługą rolnictwa. Takie funkcje są nie tylko pożądane z punktu widzenia gospodarki gminnej, ale również zwiększają lokalną samowystarczalność ekonomiczną, tworząc miejsca pracy i ograniczając konieczność codziennych dojazdów do większych ośrodków miejskich. Lokalizacja terenów produkcyjno-usługowych w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Kunowa jest uzasadniona z jego funkcji jako ośrodka gminnego, a także centralnego położenia na obszarze gminy. Ważnym aspektem decyzji o wyznaczeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową jest dążenie do zachowania równowagi między rozwojem gospodarczym a ochroną wiejskiego charakteru gminy. W przypadku miasta i gminy Kunów skoncentrowanie tych funkcji w jednym punkcie pozwala na racjonalne zarządzanie przestrzenią, efektywne inwestowanie w infrastrukturę oraz ograniczenie potencjalnych kolizji funkcjonalnych.

Wskaźniki urbanistyczne dla strefy SP mają następujące przedziały w poszczególnych parametrach: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,4; maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 3 do 75 %; maksymalna wysokość zabudowy od 4 do 15 m; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 20 do 80 %.

Wyznaczone strefy przedstawia tabela 12.

Tab. 12. Gminny katalog wyznaczonych stref gospodarczych (SP)

Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
9SP	0.1	3.0	7.0	25.0
5SP	0.1	5.0	7.0	25.0
1SP	0.2	20.0	4.0	80.0
11SP	0.2	20.0	7.0	80.0
10SP, 14SP	0.8	60.0	12.0	25.0
3SP-4SP, 6SP, 8SP	0.8	60.0	14.0	25.0
2SP	0.8	70.0	12.0	20.0
13SP, 15SP	1.0	70.0	12.0	25.0
12SP	1.3	75.0	15.0	20.0
7SP	1.4	75.0	14.0	20.0

Źródło: opracowanie własne, 2025-2026.

3.1.2.6. Strefy produkcji rolniczej (SR)

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Obejmuje teren produkcji w indywidualnych małych i średnich gospodarstwach rolnych tj. teren przeznaczony dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oraz dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych m.in. hale i magazyny na sprzęt rolniczy i towar zlokalizowane poza głównym terenem podwórza, budynki gospodarcze, garaże, wiaty, szklarnie, a także planowaną zabudowę przetwórstwa rolno-spożywczego. Celem wyznaczenia stref produkcji rolniczej było uporządkowanie istniejącego stanu zagospodarowania poprzez objęcie w ich ramach obiektów i urządzeń związanych z prowadzoną działalnością rolniczą, stanowiących funkcjonalną kontynuację zabudowań gospodarskich, które w przeważającej liczbie przypadków zlokalizowane są poza głównym obszarem podwórza siedliskowego i tym samym nie kwalifikują się jako obiekty zabudowy zagrodowej.

Strefy produkcji rolniczej zostały wyznaczone na terenach istniejącej produkcji w gospodarstwach rolnych oraz na obszarach przewidzianych do rozwoju tej funkcji, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy. Określone standardy urbanistyczne stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy, zachowując zgodność z istniejącym stanem zabudowy w mieście i gminie Kunów.

Wskaźniki urbanistyczne dla strefy SR mają następujące przedziały w poszczególnych parametrach: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,7 do 1; maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 50 do 70 %; maksymalna wysokość zabudowy od 7 do 15 m; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej od 30 % do 40%.

Wyznaczone strefy przedstawia tabela 13.

Tab. 13. Gminny katalog wyznaczonych stref produkcji rolniczej (SR)

Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SR	0.7	70.0	7.0	30.0
4SR	0.8	50.0	15.0	30.0
2SR-3SR, 5SR-56SR, 58SR, 65SR, 74SR-75SR, 87SR-94SR, 96SR-99SR	0.8	50.0	15.0	40.0
57SR, 59SR-64SR, 66SR-73SR, 76SR-86SR, 95SR	1.0	50.0	15.0	35.0

Źródło: opracowanie własne, 2025-2026.

3.1.2.7. Strefy infrastrukturalne (SI)

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Obejmuje istniejące tereny infrastruktury technicznej tj. elektroenergetyki, telekomunikacji, wodociągów i gospodarki odpadami, a także gminny szkielet sieci komunikacyjnej tj. drogi gminne i wewnętrzne, na które składają się drogi klasy lokalnej i niższe. Obecnie funkcjonujące tereny o funkcji infrastruktury technicznej, w pełni zaspokajają aktualne potrzeby miasta i gminy Kunów oraz jej mieszkańców. Dotychczasowa struktura przestrzenna gminy nie wskazuje na istnienie deficytu w zakresie lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, który wymagałby planistycznego zabezpieczenia nowych powierzchni pod tego typu inwestycje. Ponadto, brak sygnałów ze strony operatorów infrastruktury dotyczących potrzeby pozyskania nowych terenów pod rozwój infrastruktury technicznej, potwierdza brak uzasadnienia dla ich wydzielania. Należy również zaznaczyć, że przyszłe potrzeby w tym zakresie oraz rezerwy terenowe zapewnione są w ramach pozostałych stref planistycznych, obejmujących tereny niezabudowane, dla których wyznaczony został podstawowy profil funkcjonalny: teren infrastruktury technicznej.

Wskaźniki urbanistyczne dla stref SI mają następujące przedziały: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,3 do 1,0; maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 30 do 80 %; maksymalna wysokość zabudowy od 3,0 do 45,0 m; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 20 do 30 %. Dla stref 7SI, 27SI, 5SI, 9SI, 11SI, 15SI-16SI, 20SI oraz strefy 2SI, 6SI, 18SI-19SI, 21SI-22SI, 24SI nie określono wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy. Ponad to dla stref 5SI, 9SI, 11SI, 15SI-16SI, 20SI oraz 2SI, 6SI, 18SI-19SI, 21SI-22SI, 24SI nie określono maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, a ponad to dla stref 2SI, 6SI, 18SI-19SI, 21SI-22SI, 24SI nie określono maksymalnej wysokości zabudowy. Wyznaczone strefy przedstawia tabela 14.

Tab. 14. Gminny katalog wyznaczonych stref infrastrukturalnych (SI)

Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
8SI, 10SI, 12SI, 14SI	0.3	30.0	4.5	20.0
13SI, 17SI	0.4	40.0	7.0	20.0
3SI-4SI, 23SI, 25SI	0.6	60.0	8.0	30.0
1SI	0.8	50.0	12.0	25.0
26SI	1.0	80.0	49.0	20.0
7SI	nie określono	30.0	4.5	20.0
27SI	nie określono	nie określono	3.0	20.0
5SI, 9SI, 11SI, 15SI-16SI, 20SI	nie określono	nie określono	4.0	20.0

2SI, 6SI, 18SI-19SI, 21SI-22SI, 24SI	nie określono	nie określono	nie określono	20.0
--------------------------------------	---------------	---------------	---------------	------

Źródło: opracowanie własne, 2025-2026.

3.1.2.8. Strefy zieleni i rekreacji (SN)

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Obejmuje istniejące i przyszłe tereny zieleni urządzonej, a także tereny rekreacyjno-sportowe. Strefy zieleni i rekreacji zlokalizowane są głównie na obrzeżach terenów zabudowanych. Ich ujęcie w planie ogólnym jako obszarów o przeznaczeniu rekreacyjno-wypoczynkowym ma na celu zapewnienie trwałości tej funkcji oraz ochronę przed przekształceniami kolidującymi z ich obecnym i pożądanym sposobem użytkowania. Przyszłe potrzeby w tym zakresie oraz rezerwy terenowe zapewnione są w ramach pozostałych stref planistycznych, obejmujących tereny niezabudowane, dla których wyznaczony został podstawowy lub dodatkowy profil funkcjonalny: teren zieleni urządzonej.

Wskaźniki urbanistyczne dla strefy SN mają następujące przedziały w poszczególnych parametrach: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,2 do 0,8; maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 20 do 50 %; maksymalna wysokość zabudowy od 7,0 do 12 m; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej od 50 do 70 %. Natomiast dla stref 1SN-3SN, 5SN, 8SN-9SN, 18SN, 24SN-26SN, 32SN-36SN wskazano tylko minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 50 % a dla stref 10SN-11SN, 13SN, 15SN-17SN w wysokości 70 %.

Wyznaczone strefy przedstawia tabela 15.

Tab. 15. Gminny katalog wyznaczonych stref zieleni i rekreacji (SN)

Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
6SN-7SN, 19SN	0.2	20.0	12.0	60.0
12SN, 14SN	0.2	30.0	11.0	60.0
4SN, 22SN	0.3	25.0	7.0	65.0
21SN	0.3	30.0	10.0	50.0
27SN	0.3	30.0	8.0	50.0
30SN	0.5	30.0	11.0	60.0
31SN	0.7	30.0	6.0	60.0
29SN	0.7	40.0	15.0	50.0
20SN	0.8	30.0	11.0	60.0
28SN	0.8	30.0	9.0	50.0
23SN	0.8	50.0	11.0	50.0

1SN-3SN, 5SN, 8SN-9SN, 18SN, 24SN-26SN, 32SN- 36SN	nie określono	nie określono	nie określono	50.0
10SN-11SN, 13SN, 15SN- 17SN	nie określono	nie określono	nie określono	70.0

Źródło: opracowanie własne, 2025-2026.

3.1.2.9. Strefy cmentarzy (SC)

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Obejmuje teren czynnych cmentarzy rzymskokatolickich w Kunowie, Nietulisku Dużym i Janiku (planowany w mpzp). Istniejące cmentarze dysponują wystarczającą rezerwą miejsc pochówkowych, zabezpieczającą potrzeby mieszkańców na wiele lat, w związku z czym nie ma konieczności wyznaczania nowych lokalizacji cmentarzy na terenie gminy.

Wskaźniki urbanistyczne dla strefy SC mają następujące przedziały w poszczególnych parametrach: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,1; maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 1,0 do 3,0 %; maksymalna wysokość zabudowy od 7 do 10 m; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %.

Wyznaczone strefy przedstawia tabela 16.

Tab. 16. Gminny katalog wyznaczonych stref cmentarza (SC)

Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SC	nie określono	nie określono	nie określono	30.0
2SC	0.1	1.0	10.0	30.0
3SC	0.1	3.0	7.0	30.0

Źródło: opracowanie własne, 2025-2026.

3.1.2.10. Strefy górnictwa (SG)

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Obejmuje udokumentowane złoża kopalin i obszarów górniczych: Doły Biskupie-Godów, Kolonia Inwalidzka 1, Kolonia Inwalidzka II, Kunów-Piaski Zakolejne, Nietulisko 1 z obszarami górniczymi 10-13/2/102/a i 10-13/2/102/b, Nietulisko Duże 2 z obszarem górniczym 10-13/1/25, Nietulisko Duże 3 z obszarem górniczym 10-13/1/49, Rudka z obszarem górniczym 10-13/3/276 i Wymysłów III.

Wskaźniki urbanistyczne (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej) dla strefy SG nie określono ze względu na charakter wykorzystania przestrzeni tej strefy. Strefy SG po zakończeniu wydobywania surowców wymagają realizacji projektu rekultywacji poeksploatacyjnej (leśnej, rolnej lub wodnej – zbiornik rekreacyjno-retencyjny).

Wyznaczone strefy przedstawia tabela 17.

Tab. 17. Gminny katalog wyznaczonych stref górnictwa (SG)

Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SG - 8SG	nie określono	nie określono	nie określono	nie określono

Źródło: opracowanie własne, 2025-2026.

3.1.2.11. Strefy otwarte (SO)

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Obejmuje obszary naturalnej roślinności, które kształtowane są bez udziału człowieka, tereny gruntów leśnych i przewidzianych dla zalesienia, tereny wód powierzchniowych oraz tereny rolnictwa z zakazem zabudowy (teren gruntów ornych oraz upraw, a także łąk i pastwisk).

Stąd strefy te zostały wyznaczona m. in. na terenach o cennych walorach przyrodniczych, zlokalizowanych poza obszarami zabudowy, w celu ochrony naturalnych ekosystemów i zachowania bioróżnorodności w gminie zgodnie z polityką przestrzenną miasta i gminy Kunów. Na terenach leśnych występuje możliwości lokalizowania budynków i budowli związanych z gospodarką leśną, o których mowa w art. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tj. Dz.U. z 2025 r., poz. 567 z późn. zm.).

Wskaźniki urbanistyczne (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej) dla strefy SO określono dla części stref natomiast dla pozostałych stref SO (1SO, 3SO, 5SO, 7SO-24SO, 26SO-28SO, 30SO-32SO, 34SO-37SO, 42SO, 44SO-45SO, 48SO-49SO, 51SO, 53SO, 55SO-65SO, 68SO-88SO, 90SO, 92SO-101SO, 104SO, 106SO-108SO, 111SO-116SO, 120SO) nie określono tych wskaźników ze względu na charakter tej strefy.

Wyznaczone strefy przedstawia tabela 18.

Tab. 18. Gminny katalog wyznaczonych stref otwartych (SO)

Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
4SO, 25SO, 29SO, 33SO, 38SO, 40SO-41SO, 43SO, 46SO-47SO, 50SO, 66SO-67SO, 91SO, 102SO-103SO, 109SO-110SO, 117SO-119SO	0.1	60.0	8.0	40.0
2SO, 6SO, 39SO, 52SO, 54SO, 89SO, 105SO, 121SO-122SO	0.6	40.0	11.0	35.0
1SO, 3SO, 5SO, 7SO-24SO, 26SO-28SO, 30SO-32SO, 34SO-37SO, 42SO, 44SO-45SO, 48SO-49SO, 51SO, 53SO, 55SO-65SO, 68SO-88SO, 90SO, 92SO-101SO, 104SO, 106SO-108SO, 111SO-116SO, 120SO	nie określono	nie określono	nie określono	nie określono

Źródło: opracowanie własne, 2025-2026.

3.1.2.12. Strefa komunikacyjna (SK)

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód. W obszarze miasta i gminy Kunów strefy komunikacyjne obejmują tereny dróg zbiorczych, do których zaliczają się drogi powiatowe.

Wskaźniki urbanistyczne dla strefy SK nie określono ze względu na charakter tej strefy. Wyznaczone strefy przedstawia tabela 19.

Tab. 19. Gminny katalog wyznaczonych stref komunikacyjnych (SK)

Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SK - 20SK	nie określono	nie określono	nie określono	nie określono

Źródło: opracowanie własne, 2025-2026.

3.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (art. 13b pkt. 7) u.p.z.p.)

Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową stanowi jeden z kluczowych elementów analizy uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy oraz podstawę do racjonalnego kształtowania jej polityki przestrzennej. Celem tych obliczeń jest identyfikacja przyszłych potrzeb mieszkaniowych w perspektywie wieloletniej, w powiązaniu z przewidywanymi zmianami liczby ludności oraz standardu zamieszkania, a także z możliwościami wykorzystania istniejących zasobów przestrzennych.

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wykonano na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 r. poz. 2758).

Zgodnie z § 3 ust. 2 zastosowano wzór:

$$\mathbf{ZAP = M_{20} - (PUM_0/P_{20})}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Do obliczeń wykorzystano dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy, oraz prognozę demograficzną obejmującą okres 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną. Źródło danych rozumianych jako statystyka publiczna, stanowi Główny Urząd Statystyczny.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań liczono według wzorów wyznaczonych w § 3 ust. 3 rozporządzenia:

$$\mathbf{P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}}$$

$$\mathbf{P_{20} = 2P_0 - P_{-20}}$$

gdzie:

P₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi,

P₋₁₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P₋₂₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Wyliczenia zgodne z rozporządzeniem przedstawia tabela 20.

Tab. 20. Zapotrzebowanie na nową zabudowę w mieście i gminie Kunów

Obliczenie P20			
Okres	2024	2014	2004
	P0	P-10	P-20
m ²	29,5	23,2	20,7
	Wyliczenie		Wynik
Wzór 3P ₀ - 2P ₋₁₀	3 · 29,5 - 2 · 23,2		42,1
Wzór 2P ₀ - P ₋₂₀	3 · 29,5 - 20,7		38,3
Przyjęty wynik	P20 = 42,1		
Obliczenie M20			
Prognoza demograficzna na rok 2044			8480
M20 = prognoza powiększona o 5%			8904
Przyjęty wynik	M20 = 8904		
Obliczenie ZAP			
P20	42,1		m ²
PUM0	267420		m ²
M20	8904		osób
Wyliczenie ZAP	8904 - (267420/42,1)		
Wynik ZAP	2551,98		osób

Źródło: opracowanie własne, 2025-2026.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście i gminie Kunów wynosi 2552 osoby.

3.3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (art. 13d ust. 1 lub 3 u.p.z.p.)

3.3.1. Chłonność w kontekście zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Kunów

Zgodnie z obliczeniami zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Kunów, całkowite zapotrzebowanie wynosi 2552 osób.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w strefach planistycznych, które są określone w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, całkowita chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz nie może przekroczyć 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

W związku z tym, suma chłonności terenów niezabudowanych powinna mieścić się w przedziale:

- $Ch_{min} = 1\,786$ osób (70% ZAP),
- $Ch_{max} = 3\,318$ osób (130% ZAP).

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ww. ustawy, w przypadku gdy chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych przekroczy 130% zapotrzebowania na nową zabudowę, możliwe jest wyznaczenie stref planistycznych: SW, SJ, SZ, wyłącznie na obszarach dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz na terenach objętych OUZ (Obszarem Uzupełnienia Zabudowy) zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie obszaru uzupełnienia zabudowy.

Na pozostałych obszarach gminy nie wyznacza się takich stref.

3.3.2. Obliczenie chłonności (ujęcie eksperckie)

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758) „chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się uwzględniając:

1. Powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
2. Chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.”

Na podstawie ww. rozporządzenia sporządzono wzór:

$$Ch = I \times P \times W_{kor} \times W_{pr}$$

gdzie:

Ch – oznacza chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w danej strefie planistycznej, wyrażoną w liczbie mieszkańców,

I – oznacza maksymalną nadziemną intensywność zabudowy określoną dla danej strefy planistycznej,

P – oznacza łączną powierzchnię terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie w danej strefie planistycznej, wyrażoną w hektarach,

W_{kor} – oznacza wskaźnik korelacji określający prognozowaną liczbę mieszkańców zamieszkującą obszar o powierzchni 1 ha w danym typie strefy planistycznej, wartość wskaźnika obliczono uwzględniając inwentaryzację urbanistyczną istniejącej zabudowy oraz dane GUS, przyjęto średnią wartość dla danego typu strefy, jako wskaźnik korelacji:

SJ – 30

SW – 20

SZ – 20

W_{pro} – oznacza wskaźnik prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami w strefie planistycznej (rozumiany jako udział zabudowy mieszkaniowej w ramach strefy wielofunkcyjnej). Na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej istniejących obszarów zabudowanych w odniesieniu do projektowanych stref planistycznych ustalono następujące wskaźniki dla danego typu strefy:

SJ – 0,3

SW – 0,9

SZ – 0,5.

Chłonność terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie, o której mowa w §3 ust. 11 ww. rozporządzenia oblicza się jako sumę chłonności poszczególnych stref planistycznych, o których mowa art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 u.p.z.p., strefy wielofunkcyjne SJ, SW oraz SZ wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. W mieście i gminie Kunów, plany miejscowe obejmują całą jej powierzchnię, z tego względu w pierwszej kolejności wykonano obliczenia chłonności dla terenów niezabudowanych w obowiązujących planach miejscowych. Wyniki przedstawia tabela 21.

Tab. 21. Chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących planach miejscowych

Przeznaczenia terenu w planach miejscowych	Symbol strefy w planie ogólnym	Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych [ha]	Chłonność [os.]
MN, MNe, MNW, MNW-U, MNU, MN. U, MN/RM	SJ	436,6011	2741,76
MW	SW	0,5628	20,26
RZM, RM	SZ	52,2207	400,39
Łącznie:		516,3846	3162,41

Źródło: opracowanie własne, 2025-2026.

Wartość chłonności terenów niezabudowanych wyznaczonych na obszarze obowiązujących planów miejscowych, odpowiada około 123,9% obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Oznacza to rezerwę terenów pozostającą w granicach dopuszczalnego poziomu 130% wskaźnika ZAP, przy czym w pierwszej kolejności część rezerwy jest konsumowana poprzez zmodyfikowane obszary uzupełnienia zabudowy. W tej sytuacji, wykorzystując pozostałą rezerwę, wyznaczono obszary, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 u.p.z.p. na terenach, które w obecnie obowiązujących planach miejscowych nie przewidują zabudowy mieszkaniowej. Przyjęte rozwiązanie tworzy podstawę do zmiany ustaleń planów miejscowych w sposób zgodny z przyjętą polityką przestrzenną gminy oraz zgłaszanymi oczekiwaniami mieszkańców. Chłonność stref planistycznych prezentuje tabela 22.

Tab. 22. Chłonność stref planistycznych wyznaczonych zgodnie z art. 13d Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Symbol strefy planistycznej	Wskaźnik urbanistyczny			P (łączna powierzchnia terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie) [ha]	Ch (chłonność stref planistycznych) [os.]
	I (maksymalna intensywność zabudowy w strefie)	Wkr (korelacja)	Wpro (proporcja)		
SJ	1,8	30	0,3	0,6647	10,77
	1			8,8853	79,97
	0,8			1,6066	11,57
	0,7			223,5201	1408,18
	0,6			169,7632	916,72
	0,5			40,6893	183,1
SUMA CH dla SJ:				2610,31	
SW	2	20	0,9	0,3708	13,35
SUMA CH dla SW:				13,35	

SZ	1	20	0,5	13,4868	134,87
	0,7			69,9164	489,41
	0,6			1,3374	8,02
	0,5			0,9365	4,68
SUMA CH dla SZ:					636,98
Łącznie:				531,1771	3260,64

Źródło: opracowanie własne, 2025-2026.

3.3.3. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością w gminie Kunów

W przypadku gminy Kunów chłonność terenów niezabudowanych wynosi ok. 3 261 osób, zatem nie przekracza wartości 130% zapotrzebowania, a dokładnie pokrywa około 127,8% zapotrzebowania.

3.4. Przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy (art. 13h ust. 2 pkt 2) u.p.z.p.)

3.4.1. Sposób wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz. U. 2024, poz. 729).

Do analizy wykorzystano dane przestrzenne pochodzące z następujących źródeł:

- ewidencja gruntów i budynków (warstwa *EGB_Budynek*),
- baza danych BDOT500 (warstwa *OT_BudynekNiewykazanyWEGIB*),
- baza danych BDOT10k (warstwa *OT_BUBD_A*).

Dane zostały zintegrowane według następującej hierarchii:

- Budynki wykazane w EGiB (*EGB_Budynek*),
- Budynki wykazane w BDOT500 (*OT_BudynekNiewykazanyWEGIB*), a niewystępujące w EGiB,
- Budynki wykazane w BDOT10k (*OT_BUBD_A*), niewystępujące w powyższych bazach (*EGiB* i *BDOT500*).

Ze zgromadzonego zbioru wybrano budynki zgodne z rozporządzeniem, klasyfikowane według Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT):

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101,
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c) budynki biurowe o symbolu 105,
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110.

W celu zachowania spójności obszarów uzupełnienia zabudowy z istniejącą zabudową znajdującą się poza granicą obszaru opracowania, w analizie uwzględniono również budynki zlokalizowane w odległości do 100 m od tej granicy.

Algorytm utworzenia obszarów uzupełnienia zabudowy wykonano poprzez Wtyczkę APP2 w oprogramowaniu QGIS 3.40.4. Wykorzystano zintegrowaną warstwę z budynkami, utworzoną według przedstawionych założeń oraz warstwę z granicą obszaru opracowania (*AktPlanowaniaPrzestrzennego*). Ilość budynków kwalifikujących się do analizy wyniosła 5020.

Statystyki dotyczące utworzonych obszarów OUZ przedstawia poniższa tabela 23.

Tab. 23. Wyjściowe obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) dla miasta i gminy Kunów

Powierzchnie					
Pu [m ²]	Pu [ha]	Pb [m ²]	Pb [ha]	Pp [m ²]	Pp [ha]
4 842 328,98	484,23	11 970 745,06	1119,07	1 782 104,02	178,21
Liczba obszarów:					194
gdzie: Pu – łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) Pb – łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 rozporządzenia Pp – łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy, w wyniku rozszerzenia ich granic					

Źródło: opracowanie własne, 2025-2026

3.4.2. Obszary uzupełnienia zabudowy w gminie Kunów

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym położenie terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy stanowi warunek konieczny do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Miasto i gmina Kunów są w całości objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym przy obecnym stanie prawnym funkcja obszarów uzupełnienia zabudowy nie ma zastosowania w zakresie decyzji planistycznych. W pozostałym zakresie, zgodnie z art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Wyznaczone, według algorytmu określonego w rozporządzeniu, obszary uzupełnień zabudowy uwzględnia się przy wyznaczaniu stref planistycznych SW, SJ oraz SZ.

Zakres obowiązujących planów miejscowych, przyjęta polityka przestrzenna gminy, uwarunkowania rozwoju oraz wnioski mieszkańców zgłoszone w toku prac nad planem ogólnym stanowiły podstawę do modyfikacji wyjściowo wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy. Modyfikacja polegała na redukcji OUZ na terenach, dla których obowiązujące plany miejscowe przewidują już możliwość realizacji zabudowy, a także w granicach obszarów określonych w planie ogólnym jako strefy planistyczne SK oraz SO. Wyznaczone w planie ogólnym miasta i gminy Kunów obszary uzupełnienia zabudowy koncentrują się na terenach, które w obecnych planach miejscowych nie dopuszczają funkcji mieszkaniowej, a jednocześnie mogą stanowić podstawę do ustalenia stref planistycznych umożliwiających zabudowę mieszkaniową lub zagrodową. Przyjęte rozwiązanie realizuje kierunki rozwoju zabudowy oraz zakłada stopniową aktualizację miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego w procesie rozwoju gminy, z uwzględnieniem założeń wynikających z wyników partycypacji społecznej.

Tab. 24. Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) dla miasta i gminy Kunów

Oznaczenie OUZ	Liczba obszarów	Łączna powierzchnia obszarów [ha]	Wykorzystana powierzchnia powiększenia Pp [m ²]	Wykorzystana powierzchnia powiększenia Pp [ha]
1OUZ – 23OUZ	23	5,2709	29762,05	2,98

Źródło: opracowanie własne, 2025-2026

3.4.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obszar zabudowy śródmiejskiej to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZŚ) w Planie ogólnym Miasta i Gminy Kunów został wyznaczony na podstawie analizy historycznej linii zabudowy frontowej, gabarytów wysokościowych oraz ogólnej kompozycji wnętrza urbanistycznego utrzymanego w formie zwartych pierzei. Podstawą tej analizy była zachowana kopia planu regulacyjnego miasta Kunowa z 1821 r. (określająca zasięg historycznej kompozycji miasta), która stanowiła podstawę do analizy struktury przestrzennej zabytkowego układu urbanistycznego miasta objętego ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nieruchomości oraz jego współczesny stan zachowania urbanistycznego.

Jest to fakultatywny obszar, w którym stosuje się szczególne przepisy budowlane dopuszczające przykładowo mniejsze odległości pomiędzy budynkami (bezpośrednio przy granicy działki lub ścianą w ścianę z budynkiem sąsiednim), złagodzone normy dotyczące czasu nasłonecznienia mieszkań oraz odległości między oknami a przesłaniającymi je obiektami, często mniejsze wymogi co do liczby miejsc parkingowych wymaganych przy nowo powstających obiektach, dopuszcza się zwiększenie gęstości zabudowy mieszkaniowej i usługowej poprzez ograniczenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Tab. 25. Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZŚ)

Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
OZŚ	0,7	60	11	30

Źródło: opracowanie własne, 2025-2026.

3.5. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych (art. 13h ust. 2 pkt 3) u.p.z.p.)

Plan ogólny miasta i gminy Kunów został sporządzony na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Kunowie z dnia Nr VI.40.2024 z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Kunów. Obszarem objętym planem ogólnym jest miasto i gmina Kunów w granicach administracyjnych zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny jest aktem prawa miejscowego i stanowi podstawę do sporządzania planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Gminne standardy urbanistyczne to element planu ogólnego składający się z:

- gminnego katalogu stref planistycznych jako elementu obowiązkowego,
- oraz gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej jako elementu fakultatywnego.

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej określają zasady zapewnienia dostępu zabudowy mieszkaniowej do wybranych obiektów infrastruktury społecznej. Jeśli gmina zdecyduje się ustalić takie standardy, to obowiązkowo muszą one dotyczyć dostępu do publicznej szkoły podstawowej i obszarów zieleni publicznej oraz innych obiektów, np. żłobków, przedszkoli, obiektów kultury itd.

Ustalenie tych standardów w planie ogólnym skutkuje możliwością lokalizacji danej infrastruktury społecznej i zabudowy mieszkaniowej w planie miejscowym (lub decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) zgodnie z ustalonymi standardami dostępności.

Przestrzeń planistyczna miasta i gminy Kunów nie wymaga tworzenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej z powodu uporządkowania przestrzeni w ramach obowiązujących planów miejscowych.

Natomiast gminny katalog stref planistycznych dla miasta i gminy Kunów zawiera obowiązkowe ustalenia dla poszczególnych stref planistycznych w zakresie profilu funkcjonalnego oraz parametrów zagospodarowania.

Najważniejszymi aspektami przy tworzeniu podziału na poszczególne strefy było przeznaczenia terenów określone w obowiązujących planach miejscowych, istniejące uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne oraz obszary o szczególnych wymaganiach zagospodarowania i ochrony. W przypadku miasta i gminy Kunów posiadającej obowiązujące plany miejscowe dla całego obszaru administracyjnego, podstawą wyznaczenia danej strefy funkcjonalnej były przeznaczenia określone w planach, zarówno w zakresie przeznaczeń podstawowych, jak i przeznaczeń dopuszczonych. Podobną zasadę przyjęto w odniesieniu do wskaźników urbanistycznych.

Ponadto przy wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę politykę przestrzenną gminy określoną zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego. Plan ogólny uwzględnia dokumenty regulujące zagadnienia związane z planowaniem przestrzennym opracowanych zarówno na szczeblu gminnym, wojewódzkim,

jak i krajowym. Ustalenia planu ogólnego zachowują i dążą do zachowania oraz ochrony obszarów i obiektów o szczególnych wymaganiach zagospodarowania oraz wartościach dla gminy, w szczególności chronionej przyrody, zabytków oraz stanowisk archeologicznych.

W ramach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu, plan ogólny gminy określa:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w różnych strefach, uwzględniając charakterystyczny krajobraz gminy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy wyrażony w procentach
- maksymalną wysokość zabudowy wyrażoną w metrach,
- minimalny wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej, wyrażony w procentach, co umożliwi utrzymanie odpowiedniego poziomu zieleni na obszarach zabudowanych i zagospodarowanych.

Zachowanie powyższych ustaleń będzie kluczowe dla utrzymania równowagi ekologicznej oraz naturalnych powiązań przyrodniczych w obrębie miasta i gminy Kunów. Te zapisy umożliwią harmonijne połączenie planowanego rozwoju przestrzennego z uwarunkowaniami środowiskowymi regionu oraz pobliskich terenów objętych ochroną. W projekcie planu ogólnego uwzględniono istniejącą sieć komunikacyjną gminy, obejmującą infrastrukturę drogową (drogi krajowe i powiatowe) i kolejową. Na obszarze gminy nie występują tereny zamknięte inne niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu (tj. tereny związane z przebiegiem linii kolejowej nr 25).

Spis tabel

Tab. 1. Wykaz pomników przyrody w mieście i gminie Kunów	12
Tab. 2. Wykaz atrakcji turystycznych w mieście i gminie Kunów	14
Tab. 3. Wykaz obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków (księga A) województwa świętokrzyskiego według stanu na 31 grudnia 2025 roku.....	24
Tab. 4. Wykaz obiektów zabytkowych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Kunów	26
Tab. 5. Stanowiska archeologiczne w obszarze miasta i gminy Kunów.....	27
Tab. 6. Wykaz obowiązujących i realizowanych planów miejscowych w obszarze miasta i gminy Kunów	44
Tab. 7. Profile dodatkowe wyznaczonych stref planistycznych.....	47
Tab. 8. Gminny katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	49
Tab. 9. Gminny katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ)	51
Tab. 10. Gminny katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ)	54
Tab. 11. Gminny katalog wyznaczonych stref usługowych (SU).....	55
Tab. 12. Gminny katalog wyznaczonych stref gospodarczych (SP)	57
Tab. 13. Gminny katalog wyznaczonych stref produkcji rolniczej (SR).....	58
Tab. 14. Gminny katalog wyznaczonych stref infrastrukturalnych (SI).....	59
Tab. 15. Gminny katalog wyznaczonych stref zieleni i rekreacji (SN).....	60
Tab. 16. Gminny katalog wyznaczonych stref cmentarza (SC).....	61
Tab. 17. Gminny katalog wyznaczonych stref górnictwa (SG).....	62
Tab. 18. Gminny katalog wyznaczonych stref otwartych (SO)	63
Tab. 19. Gminny katalog wyznaczonych stref komunikacyjnych (SK)	63
Tab. 20. Zapotrzebowanie na nową zabudowę w mieście i gminie Kunów	65
Tab. 21. Chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących planach miejscowych	68
Tab. 22. Chłonność stref planistycznych wyznaczonych zgodnie z art. 13d Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	68
Tab. 23. Wyjściowe obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) dla miasta i gminy Kunów ..	71
Tab. 24. Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) dla miasta i gminy Kunów	72

Spis rysunków

Rys. 1. Lokalizacja obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze miasta i gminy Kunów	44
--	----

Spis załączników

- Załącznik nr 1 – Rysunek Planu Ogólnego Miasta i Gminy Kunów
- Załącznik nr 2 – Uwarunkowania środowiskowe i infrastrukturalne
- Załącznik nr 3 – Uwarunkowania kulturowe
- Załącznik nr 4 – Tereny niezabudowane w obliczeniach chłonności
- Załącznik nr 5 – Katalog stref planistycznych

Załączniki z podkładem rysunku Planu Ogólnego Miasta i Gminy Kunów:

- Załącznik nr 2_POG – Uwarunkowania środowiskowe i infrastrukturalne
- Załącznik nr 3_POG – Uwarunkowania kulturowe